

**TRIBUNALE DI FERMO**

**FALL.N. 34/2014 - 1991/2014**

**PERIZIA DI STIMA**

***Giudice Delegato:***

***Dott.ssa Sara Marzialetti***

***Curatore:***

***Marco Patrizi***

***Tecnico incaricato:***

***Dott. Ing. Francesco Calabrò***

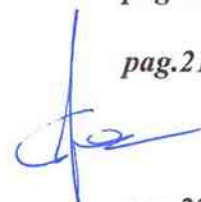
***Società fallita:***

***“SAN GIORGIO S.R.L.”***



## INDICE

- <i>Premessa</i>	<i>pag.1</i>
- <i>Identificazione dei beni</i>	<i>pag.1</i>
- <i>Iscrizioni pregiudizievoli sui beni</i>	<i>pag.3</i>
- <i>Descrizione urbanistica degli immobili</i>	<i>pag.8</i>
- <i>Descrizione della zona d'ubicazione degli immobili</i>	<i>pag.11</i>
- <i>Stima Immobili LOTTO N.1</i>	
✓ <i>Descrizione delle unità immobiliari appartenenti al "LOTTO 1"</i>	<i>pag.12</i>
✓ <i>Valore medio d'immobili similari a quelli oggetto di stima</i>	<i>pag.16</i>
✓ <i>determinazione delle superfici commerciali</i>	<i>pag.16</i>
✓ <i>calcolo del valore delle unità immobiliari oggetto di stima</i>	<i>pag.17</i>
- <i>Stima Immobili LOTTO N.2</i>	
✓ <i>Descrizione delle unità immobiliari appartenenti al "LOTTO 2"</i>	<i>pag.19</i>
✓ <i>Valore medio d'immobili similari a quelli oggetto di stima</i>	<i>pag.20</i>
✓ <i>determinazione delle superfici commerciali</i>	<i>pag.21</i>
✓ <i>calcolo del valore delle unità immobiliari oggetto di stima</i>	<i>pag.21</i>
- <i>Stima Immobili LOTTO N.3</i>	
✓ <i>Descrizione delle unità immobiliari appartenenti al "LOTTO 3"</i>	<i>pag.22</i>
✓ <i>Valore medio d'immobili similari a quelli oggetto di stima</i>	<i>pag.23</i>
✓ <i>determinazione delle superfici commerciali</i>	<i>pag.23</i>
✓ <i>calcolo del valore delle unità immobiliari oggetto di stima</i>	<i>pag.24</i>
- <i>Allegati.</i>	<i>pag.25</i>



**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA "SAN GIORGIO SRL"**

Il sottoscritto Ing. Calabrò Francesco nato a Porto San Giorgio (FM) il 28/12/1976, residente a Fermo in Via Trani n°25, domiciliato professionalmente a Porto San Giorgio in Via Michelangelo Buonarroti n°89, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo con il n°A308, nominato come perito estimatore dei beni del fallimento della ditta "San Giorgio srl" di cui alla sentenza del Tribunale di Fermo rep.39/2014 del 24/07/2014 dal curatore Dott. Marco Patrizi in data 30/07/2014, procede con la presente, alla perizia degli immobili reperiti.

*Premesso che :*

- in data 09/10/2014, il sottoscritto si è recato nei Comuni di Fermo e di Pedaso, dove sono presenti gli immobili di proprietà della San Giorgio srl, per effettuare un rilievo metrico e fotografico ai beni immobili oggetto di stima;
- è stata effettuata una indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima;

*viene presentata una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.*



**IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

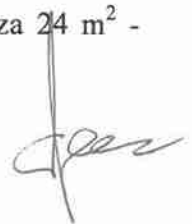
Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Fermo si è rilevato che i beni immobili di proprietà della ditta San Giorgio s.r.l. sono censiti al Catasto Urbano nei comuni di Fermo e di Pedaso.

Per una più facile comprensione e descrizione degli stessi ho proceduto alla formazione di lotti con le diverse unità, al fine di diversificare le diverse zone e categorie in esame, come di seguito descritto:

Comune di Fermo

**LOTTO 1**

- A. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 4 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Rendita catastale € 278,89 – CIVILE ABITAZIONE collocato al piano terra;**
- B. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 9 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Rendita catastale € 313,75 - CIVILE ABITAZIONE collocato al piano terra;**
- C. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 10 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Rendita catastale € 278,89 - CIVILE ABITAZIONE collocato piano primo;**
- D. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 30 – Categoria C/6 – Classe 7 – Consistenza 22 m<sup>2</sup> – Rendita catastale € 40,90 – GARAGE collocato al piano interrato;**
- E. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 31 – Categoria C/6 – Classe 7 – Consistenza 20 m<sup>2</sup> – Rendita catastale € 37,18 – GARAGE collocato al piano interrato;**
- F. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 34 – Categoria C/6 – Classe 7 – Consistenza 24 m<sup>2</sup> – Rendita catastale € 44,62 – GARAGE collocato al piano interrato.**
- G. Foglio 67 – Particella 1013 – sub 3 – Categoria F/1 (area urbana) – Consistenza 13 m<sup>2</sup> – POSTO AUTO ESTERNO;**
- H. Foglio 67 – Particella 1013 – sub 4 – Categoria F/1 (area urbana) – Consistenza 20 m<sup>2</sup> – POSTO AUTO ESTERNO;**
- I. Foglio 67 – Particella 1013 – sub 5 – Categoria F/1 (area urbana) – Consistenza 24 m<sup>2</sup> – POSTO AUTO ESTERNO.**



Comune di Fermo

**LOTTO 2**

- J. Foglio 67 – Particella 48 – sub 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Rendita catastale € 190,57 - CIVILE ABITAZIONE collocata al piano terra e al piano primo;**
- K. Foglio 67 – Particella 49 – sub 2 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Rendita catastale € 211,75 - CIVILE ABITAZIONE collocata al piano terra e al piano primo.**

Comune di Pedaso

**LOTTO 3**

- L. Foglio 3 – Particella 287** – Categoria F/1 (area urbana) – Consistenza 110 m<sup>2</sup> AREA URBANA collocata di fatto fuori dalla recinzione del fabbricato confinante a NORD e identificato al Foglio 3 – Particella 288;
- M. Foglio 3 – Particella 288** – sub 15 – Categoria C/2 – Classe 6 – Consistenza 2 m<sup>2</sup> – Rendita catastale € 2,58 MAGAZZINO collocato al piano interrato sul sottoscala.

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUI BENI:**

Da una ricerca condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che i beni immobili di proprietà della ditta San Giorgio s.r.l. hanno le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

**LOTTO N.1**

**A. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 4**

- Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2650 – Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota capitale € 98.000,00 – ipoteca 196.000,00 – soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE S.P.A..
- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00 – soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa.
- Atto giudiziario del 23/07/2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l.

**B. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 9**

- Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2650 – Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota capitale € 131.000,00 – ipoteca 162.000,00 – soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE S.P.A..



- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa.
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..

**C. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 10**

- Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2650 – Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota capitale € 107.000,00 – ipoteca 214.000,00 – soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE S.P.A..
- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa.
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..

**D. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 30**

- Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2650 – Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota capitale € 16.000,00 – ipoteca 32.000,00 – soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE S.P.A..
- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa.
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..



**E. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 31**

- Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2650 – Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota capitale € 14.400,00 – ipoteca 28.800,00 – soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE S.P.A..
- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..

**F. Foglio 67 – Particella 1012 – sub 34**

- Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2651 – Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota capitale € 17.300,00 – ipoteca 34.600,00 – soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE S.P.A..
- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..



**G. Foglio 67 – Particella 1013 – sub 3**

- Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2650 – Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota capitale € 4.600,00 – ipoteca 9.200,00 – soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE S.P.A..
- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa

- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..

**H. Foglio 67 – Particella 1013 – sub 4**

- Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2650 – Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota capitale € 7.200,00 – ipoteca 14.400,00 – soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE S.P.A..
- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..



**I. Foglio 67 – Particella 1013 – sub 5**

- Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2650 – Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota capitale € 8.600,00 – ipoteca 17.200,00 – soggetto a favore BANCA DELLE MARCHE S.P.A..
- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..

**LOTTO N.2**

**J. Foglio 67 – Particella 48 – sub 1**



- Atto giudiziario del 04/11//2012 rep. N.893/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 14.184,16 totale € 28.000,00 – soggetto a favore soc. Tramannoni Carlo e figlio s.n.c..
- Atto giudiziario del 05/02/2013 rep. N.122/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 32.144,84 totale € 50.000,00 – soggetto a favore Tramannoni Carlo e figlio s.n.c..
- Atto giudiziario del 02/07/2013 rep. N.587/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 11.116,28 totale € 22.232,56 – soggetto a favore Idropompe s.r.l..
- Atto giudiziario del 21/08/2013 rep. N.1488/2013 – atto esecutivo cautelare – soggetto a favore Tramannoni Carlo e figlio s.n.c..
- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa.
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..



**K. Foglio 67 – Particella 49 – sub 2**

- Atto giudiziario del 04/11//2012 rep. N.893/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 14.184,16 totale € 28.000,00 – soggetto a favore soc. Tramannoni Carlo e figlio s.n.c..
- Atto giudiziario del 05/02/2013 rep. N.122/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 32.144,84 totale € 50.000,00 – soggetto a favore Tramannoni Carlo e figlio s.n.c..
- Atto giudiziario del 02/07/2013 rep. N.587/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 11.116,28 totale € 22.232,56 – soggetto a favore Idropompe s.r.l..
- Atto giudiziario del 21/08/2013 rep. N.1488/2013 – atto esecutivo cautelare – soggetto a favore Tramannoni Carlo e figlio s.n.c..

- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa.
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..

### **LOTTO N.3**

#### **L. Foglio 3 – Particella 287**

- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa.
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..

#### **M. Foglio 3 – Particella 288**

- Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo capitale € 53.269,33 totale € 70.000,00– soggetto a favore Banca di Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro soc. cooperativa.
- Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014 – atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento – soggetto a favore Massa dei creditori della ditta San Giorgio s.r.l..

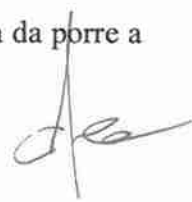


### **DESCRIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Presso gli uffici tecnici competenti dei comuni di Fermo e di Pedaso e dalla documentazione a me pervenuta si è rilevato che gli immobili oggetto di stima presentano diverse destinazioni urbanistiche del P.R.G. e sono legittimati da atti autorizzativi come di seguito descritto.

**LOTTO N.1:**

- Le unità immobiliari sono appartenenti ad un edificio residenziale urbanisticamente individuato nel PRG del Comune di Fermo, nella zona di completamento edificabile "B1", tessuto prevalentemente residenziale a maggiore densità (art.62 NT) e area a rischio archeologico (art.34);
- L'edificio è stato realizzato con recente Permesso di Costruire n.10818 del 03.12.2008 e successiva Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 31/08/2010;
- È stato rilasciato un nulla osta n.100704/00 relativo alla regolarizzazione dell'accesso carrabile di uso condominiale a servizio degli immobili di tale lotto;
- È stato depositato il certificato di fine lavori in data 31/03/2011;
- È stata richiesta domanda agibilità in data 31/03/2011 per le particelle 1012 e 1013;
- È stato rilasciato Certificato di Agibilità per i soli immobili ricadenti nella particella 1012 in data 04/12/2012 prot.12509.
- Le unità ad uso abitativo dagli Attestati di Certificazione Energetica del 14/04/2011 risultano essere di classe "A".
- Risultano regolarmente versati gli oneri di urbanizzazione che a suo tempo sono stati garantiti da polizza fideiussoria n.48980286;
- Risultano regolarmente presenti i contatori di metano, acqua e di energia elettrica da porre a servizio degli immobili di tale lotto.
- E' stata stipulata regolare polizza decennale postuma.

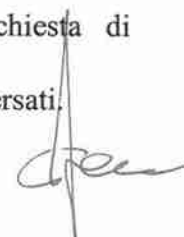


**LOTTO N.2:**

- Unità immobiliari appartenenti a un edificio residenziale urbanisticamente individuato nel PRG del Comune di Fermo, nella zona di completamento edificabile "B1" tessuto

prevalentemente residenziale a maggiore densità (art.62 nt), area a rischio archeologico (art.34) e ricade quasi totalmente nel centro abitato.

- L'unità immobiliare riguardante la particella n.48 è stata oggetto di un recente rilascio di Permesso di Costruire n.3986 del 03/05/2010, pratica edilizia n.316/2009, da parte del Comune di Fermo.
- Con scrittura privata registrata in data 18/04/2011 n.2623 la San Giorgio srl si impegnava a demolire un manufatto di proprietà della confinante Sig. Marcorè Daniela che insisteva all'interno della particella per la futura realizzazione di un marciapiede.
- L'unità immobiliare riguardante la particella n.49 è stata oggetto del Permesso di Costruire n.10818 del 03/12/2008 pratica edilizia n.105/2008.
- I lavori previsti con i sopracitati permessi non sono ancora stati eseguiti, ed entrambe le porzioni allo stato di fatto risultano corrispondere a quanto all'epoca censito in catasto.
- Sono stati pagati parzialmente gli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune di Fermo, e la somma fino ad oggi versata direttamente dalla San Giorgio srl è pari ad € 15.013,84; tale importo è stato determinato sommando le prime tre rate della dilazione concessa dal Comune di Fermo, previo deposito di Polizza fideiussoria stipulata con la UNIPOL assicurazioni. Tale compagnia ha successivamente effettuato il pagamento in qualità di garante della somma di € 6.369,51, importo determinato dalla somma dell'ultima rata degli oneri e la sanzione maturata. Si allegano alla presente le copie dei pagamenti della San Giorgio srl e gli atti di surroga della UNIPOL assicurazione.
- In data 26/04/2011 è stato dato l'inizio lavori anche se di fatto i lavori ad oggi risultano non essere iniziati. N.B.: tale condizione può determinare una attività di richiesta di annullamento del permesso di costruire con la restituzione degli oneri Comunali versati.



### **LOTTO N.3:**

- Urbanisticamente individuato nella zona di completamento edificabile "B" (art.27 nt).

- Il magazzino appartiene a una palazzina residenziale realizzata con Permesso di Costruire n.04 del 05/04/2005, pratica edilizia n.02 del 24/06/2004 prot. 1958/05 e successiva Denuncia di Inizio Attività del 20/06/2006;
- Sul fabbricato è stato avviato il procedimento al rilascio dell'Agibilità in data 26/07/2006 prot.4016 che per silenzio assenso è ampiamente accettato.
- Non risulta esse stata stipulata una polizza assicurativa decennale postuma;
- Non sono presenti scritture tra le parti che possano condizionare il diritto di proprietà e di uso dei beni.

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA D'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Dalla presente indagine si è potuto constatare che il LOTTO N.1 e LOTTO N.2, sono ubicati nel comune di Fermo nella stessa zona, e sono posti nelle vicinanze di una strada di maggiore importanza nell'area geografica in oggetto e collocata a una distanza in linea d'aria di circa 1,5 km dal casello autostradale di Fermo-Porto San Giorgio, per un coefficiente corrispondente di 1,00.

La zona in oggetto risulta essere dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, pertanto il coefficiente corrispondente è pari a 1,00.

***Pertanto il coefficiente globale delle zone dei LOTTI 1 e 2, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è pari a 1.00.***



Gli immobili siti nel comune di Pedaso individuati con il LOTTO 3 sono ubicati nelle vicinanze della Strada Provinciale n.238, per un coefficiente corrispondente di 0.95.

La zona in oggetto risulta essere dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, e pertanto il coefficiente corrispondente è pari a 1,00.

***Pertanto il coefficiente globale delle zone del LOTTO 3, valutando tutti i coefficienti dinanzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è 0.95.***

STIMA IMMOBILI LOTTO N.1

**DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI APPARTENENTI AL "LOTTO 1"**

Gli immobili del LOTTO N.1 trattasi di immobili residui dalla costruzione di 12 unità immobiliari ad uso residenziale con annessi garage ai piani interrati e posti auto al piano di campagna.

Quindi le unità residue sono tre appartamenti di civile abitazione, tre garage e tre posti auto, siti nel Comune di Fermo in via Francesco Egidi ai numeri civici 55/A e 55/B, posti all'interno di un edificio condominiale regolarmente censito in catasto al foglio 67, particella 1012 e 1013, costituito da più unità immobiliari distribuite su quattro piani fuori terra e un piano interrato, e collegate a livello condominiale da una scala interna coperta ed un ascensore. Il fabbricato è di nuova costruzione e le unità non sono state mai oggetto di locazione dalla loro ultimazione. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e le pareti sono a cassa vuota opportunamente isolate tanto che le unità abitative hanno una classe energetica elevata. Qui di seguito in modo schematico verranno descritti sinteticamente ogni unità immobiliare:



4. Alloggio individuato con il sub 4, collocato al piano terra lato sud-est, ha una superficie utile lorda di circa 66,00 mq composta da un soggiorno/cucina, due camere, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e una corte esterna recintata di 21,40 mq.

L'alloggio è pavimentato con attuali tonalità di gress porcellanato, è regolarmente tinteggiato, gli infissi interni sono di lamina tino, mentre le persiane sono di alluminio e gli infissi esterne sono in legno a taglio termico.

Gli impianto sono realizzati e sono stati rinvenuti: elettrico, idrico, di scarico, telefonico, videocitofonico e termico. Termicamente l'acqua calda viene prodotta a livello condominiale a mezzo di pannelli solari che servono un serbatoio di accumulo collocato al piano interrato e supportato da una pompa di calore e una caldaia a metano, mentre ogni alloggio ha la sua autonomia per il riscaldamento con un sistema a pompa di calore

autonoma. Tale sistema unito alle caratteristiche costruttive delle pareti opache determina una classificazione energetica in classe "A".

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 1.10.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere libero e quindi non occupato.

- B.** Alloggio individuato con il sub 9, collocato al piano terra lato nord-est, ha una superficie utile lorda di circa 82,30mq composta da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un ripostiglio, due bagni, due camere e una corte esterna recintata di 53,80 mq.

L'alloggio è pavimentato con attuali tonalità di gress porcellanato, è regolarmente tinteggiato, gli infissi interni sono di lamina tino, mentre le persiane sono di alluminio e gli infissi esterne sono in legno a taglio termico.

Gli impianti sono realizzati e sono stati rinvenuti: elettrico, idrico, di scarico, telefonico, videocitofonico e termico. Termicamente l'acqua calda viene prodotta a livello condominiale a mezzo di pannelli solari che servono un serbatoio di accumulo collocato al piano interrato e supportato da una pompa di calore e una caldaia a metano, mentre ogni alloggio ha la sua autonomia per il riscaldamento con un sistema a pompa di calore autonoma. Tale sistema unito alle caratteristiche costruttive delle pareti opache determina una classificazione energetica in classe "A".

Su tale alloggio è mancante la caldaia interna e un lavello del bagno, pertanto è necessario assegnare una decurtazione di valore di € 3.000,00.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 1.10.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere libero e quindi non occupato.

- C.** Alloggio individuato con il sub 10, si trova al piano primo lato est, ha una superficie utile lorda di circa 77,30 mq, composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, due camere e un balcone di 4,90 mq.



L'alloggio è in parte pavimentato con parquet e in parte pavimentato con attuali tonalità di gress porcellanato, è regolarmente tinteggiato, gli infissi interni sono di lamina tino, mentre le persiane sono di alluminio e gli infissi esterne sono in legno a taglio termico.

Gli impianti sono realizzati e sono stati rinvenuti: elettrico, idrico, di scarico, telefonico, videocitofonico e termico. Termicamente l'acqua calda viene prodotta a livello condominiale a mezzo di pannelli solari che servono un serbatoio di accumulo collocato al piano interrato e supportato da una pompa di calore e una caldaia a metano, mentre ogni alloggio ha la sua autonomia per il riscaldamento con un sistema a pompa di calore autonoma. Tale sistema unito alle caratteristiche costruttive delle pareti opache determina una classificazione energetica in classe "A".

Su tale alloggio è mancante la caldaia interna e un lavello del bagno, pertanto è necessario assegnare una decurtazione di valore di € 3.000,00.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 1.10.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere libero e quindi non occupato.

- D. Garage individuato con il sub 30, si trova al piano interrato lato nord, ha una superficie utile lorda di 26,00 mq, lo stesso ha un accesso carrabile realizzato con anta metallica zincata tipo basculante che si affaccia sulla rampa principale, una finestra su di una bocca di lupo e un accesso pedonale da un corridoi interno al fabbricato.

I garage hanno una pavimentazione in cls rifinita al quarzo di colore rosso.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 1.00.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere occupato da merce e materiale edile vario di proprietà della ditta costruttrice.

- E. Garage individuato con il sub 31, si trova al piano interrato lato nord-ovest, ha una superficie utile lorda di 24,30 mq, lo stesso ha un accesso carrabile realizzato con anta metallica



zincata tipo basculante che si affaccia sulla rampa principale e una finestra su di una bocca di lupo.

I garage hanno una pavimentazione in cls rifinita al quarzo di colore rosso.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 1.00.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere libero e quindi non occupato.

**F.** Garage individuato con il sub 34, si trova al piano interrato lato ovest, ha una superficie utile lorda di 27,00 mq, lo stesso ha un accesso carrabile realizzato con anta metallica zincata tipo basculante che si affaccia sulla rampa principale e una finestra su di una bocca di lupo.

I garage hanno una pavimentazione in cls rifinita al quarzo di colore rosso.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 1.00.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere libero e quindi non occupato.

**G.** Posto auto individuato con il sub 3 (area urbana) di superficie pari a 13,00 mq. Lo stesso risulta essere pavimentato con beton elle a secco drenanti.

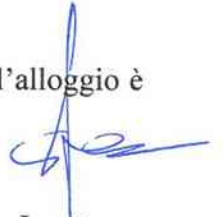
Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 0.90.

**H.** Posto auto individuato con il sub 4 (area urbana) di superficie pari a 20,00 mq. Lo stesso risulta essere pavimentato con beton elle a secco drenanti.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 0.85.

**I.** Posto auto individuato con il sub 5 (area urbana) di superficie pari a 24,00 mq. Lo stesso risulta essere pavimentato con beton elle a secco drenanti.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 0.80.



**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. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riferite al secondo trimestre dell'anno 2013. Il valore preso a riferimento riguarda, 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 gli immobili del LOTTO N.1 tenuto conto della loro nuova fattura, possiamo desumere che **il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette e riferito alla destinazione residenziale degli stessi è di circa € 1.900 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.

**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quella di confine, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva degli immobili oggetto di stima sono le seguenti:**

- A.** Superficie commerciale stimata in 70,08 mq;
- B.** Superficie commerciale stimata in 93,02 mq;
- C.** Superficie commerciale stimata in 79,75 mq;
- D.** Superficie commerciale stimata in 13,00 mq;
- E.** Superficie commerciale stimata in 12,15 mq;
- F.** Superficie commerciale stimata in 13,50 mq;
- G.** Superficie commerciale stimata in 4,55 mq;
- H.** Superficie commerciale stimata in 7,00 mq;



**I. Superficie commerciale stimata in 8,40 mq.**

Qui di seguito viene riportata la tabella di calcolo della superficie.

UNITA'	PARTICELLA	SUB	DESCRIZIONE	SUPERFICIE OGGETTIVA (mq)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>A</b>	1012	4	APPARTAMENTO	66,00	1,00	66,00
			CORTE	20,40	0,20	4,08
<b>B</b>	1012	9	APPARTAMENTO	82,30	1,00	82,30
			CORTE	53,80	0,20	10,72
<b>C</b>	1012	10	APPARTAMENTO	77,30	1,00	77,30
			BALCONE	4,90	0,50	2,45
<b>D</b>	1012	30	GARAGE	26,00	0,50	13,00
<b>E</b>	1012	31	GARAGE	24,30	0,50	12,15
<b>F</b>	1012	34	GARAGE	27,00	0,50	13,50
<b>G</b>	1013	3	AREA URBANA	13,00	0,25	3,25
<b>H</b>	1013	4	AREA URBANA	20,00	0,25	5,00
<b>I</b>	1013	5	AREA URBANA	24,00	0,25	6,00

**CALCOLO DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA**

Avendo preso come valore di riferimento medio le cifra di € 1.900,00 al metro quadrato, si dichiara a conclusione della presente stima i valori degli immobili, ricavati moltiplicando i coefficienti correttivi di pertinenza di ogni unità per la superficie commerciale, sono i seguenti:

• **UNITA "A" LOTTO N.1:**

CIVILE ABITAZIONE superficie commerciale: 70,08 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 1.10) = 1.10$

Valore immobile: € 146.467,20

Detrazione per lavori incompiuti: € 0,00

**Valore finale immobile: € 146.467,20**

• **UNITA "B" LOTTO N.1:**

CIVILE ABITAZIONE superficie commerciale: 93,02 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 1.10) = 1.10$

Valore immobile: € 194.411,80

Detrazione per lavori incompiuti: € 3.000,00

**Valore finale immobile: € 191.411,80**

• **UNITA "C" LOTTO N.1:**

CIVILE ABITAZIONE superficie commerciale : 79,75 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 1.10) = 1.10$

Valore immobile: € 166.677,50

Detrazione per lavori incompiuti: € 3.000,00

**Valore finale immobile: € 163.677,50**

• **UNITA "D" LOTTO N.1:**

GARAGE superficie commerciale : 13,00 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 1.00) = 1.00$

**Valore immobile: € 24.700,00**

• **UNITA "E" LOTTO N.1:**

Superficie commerciale: 12,15 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 1.00) = 1.00$

**Valore immobile: € 23.085,00**

• **UNITA "F" LOTTO N.1:**

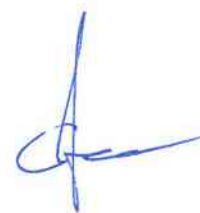
Superficie commerciale : 13.50 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 1.00) = 1.00$

**Valore immobile: € 25.650,00**

• **UNITA "G" LOTTO N.1:**

Superficie commerciale : 3.25 mq



Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 0.90) = 0.90$

**Valore immobile: € 5.557,50**

• **UNITA "H" LOTTO N.1:**

Superficie commerciale: 5,00 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 0.85) = 0.85$

**Valore immobile: € 8.075,00**

• **UNITA "I" LOTTO N.1:**

Superficie commerciale : 6.00 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 0.80) = 0.80$

**Valore immobile: € 9.120,00**

*In consuntivo viene assegnato un valore totale al LOTTO N.1 che è pari ad € 597.744,00.*

**STIMA IMMOBILI LOTTO N.2**

**DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI APPARTENENTI AL "LOTTO 2"**

Trattasi di corpo fabbrica ad uso abitativo sito nel Comune di Fermo in via Francesco Egidi, costruito in epoca passata lungo la stessa via e in adiacenza con altro fabbricato sul lato nord.

L'abitazione di tipo colonico ha una struttura portante in muratura, si eleva su due livelli di piano con tetto a capanna, è divisa da cielo a terra in due parti uguali, identificate come di seguito:

- La parte ovest, censita catastalmente al foglio di mappa n.67, particella 48, sub 1, sita in comune di Fermo in via Francesco Egidi n.59, con ingresso autonomo antistante la stessa via. L'unità immobiliare si eleva su due livelli di piano collegati verticalmente da una scala interna posta al centro dell'abitazione con il piano terra di superficie utile lorda di circa 37,00 mq e altezza interna di 2,70m, costituito da ingresso, soggiorno, cucina e sottoscala; il piano primo, ha la stessa superficie utile lorda del piano terra e ospita due stanze da letto con altezza minima interna di 2,30m e altezza massima interna di 3,40m.

Lo stato conservativo dell'immobile non consente di assegnare una agibilità allo stesso nello stato attuale che necessita di un intervento di ristrutturazione. Pertanto il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è stimabile in 0.30.

L'immobile ha una corte esterna privata con una superficie di circa 38,00 mq.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere libero e quindi non occupato.

- La parte est, censita catastalmente al foglio di mappa n.67, particella 49, sub 2, sita in comune di Fermo in via Francesco Egidi n.55/A. L'unità immobiliare ha le stesse caratteristiche costruttive, disposizione dei vani e superfici utili lorde dell'unità immobiliare. Pertanto il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è stimabile in 0.30.

L'immobile ha una corte esterna privata con una superficie di circa 218,00 mq.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere libero e quindi non occupato.

*Su entrambe gli immobili è stata eseguita una progettazione architettonica e strutturale esecutiva atta al ritiro del permesso di costruire e all'inizio lavori. Per il ritiro del permesso di costruire sono stati pertanto versati oneri comunali per una somma pari ad € 19.563,49.*

*Le unità immobiliari sono state inserite in un regolamento di super condominio, che permette alle stesse di usufruire dell'accesso, dei servizi e degli allacci già realizzati per la costruzione delle unità costituire con i sub ricadenti nelle particelle 1012 e 1013.*

***Pertanto è possibile assegnare un coefficiente correttivo extra di 1.30.***

### **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. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riferite al secondo trimestre dell'anno 2013. Il valore preso a riferimento riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire

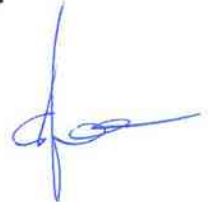
alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili del LOTTO N.2 tenuto conto della loro vecchia fattura, possiamo desumere che il **prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette e riferito alla destinazione residenziale degli stessi ristrutturati è di circa € 1.900 al 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.

### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quella di confine, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva degli immobili oggetto di stima sono le seguenti:**

- J.** Superficie commerciale stimata in 79.70 mq;
- K.** Superficie commerciale stimata in 95,80 mq;



Qui di seguito viene riportata la tabella di calcolo della superficie.

UNITA'	PARTICELLA	SUB	DESCRIZIONE	SUPERFICIE OGGETTIVA (mq)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<b>J</b>	48	1	APPARTAMENTO	74,00	1,00	74,00
			CORTE	38,00	0,15	5.70
<b>K</b>	49	2	APPARTAMENTO	74,00	1,00	74,00
			CORTE	218,00	0,10	21,80

### **CALCOLO DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA**

Avendo preso come valore di riferimento medio le cifra di € 1.900,00 al metro quadrato, si dichiara a conclusione della presente stima i valori degli immobili, ricavati moltiplicando i coefficienti correttivi di pertinenza di ogni unità per la superficie commerciale, sono i seguenti:

- **UNITA "J" LOTTO N.2:**

CIVILE ABITAZIONE superficie commerciale : 79,70 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 0.30 \times 1.30) = 0.39$

**Valore immobile: € 59.057,70**

• **UNITA "K" LOTTO N.2:**

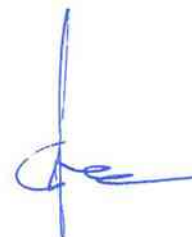
CIVILE ABITAZIONE superficie commerciale : 95,80 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 0.30 \times 1.30) = 0.39$

**Valore immobile: € 70.987,80**

*In consuntivo viene assegnato un valore totale al LOTTO N.2 che è pari ad € 130.045,50, a tale valore deve essere aggiunto gli oneri comunali versati ove gli stessi al momento della vendita non siano stati recuperati.*

**STIMA IMMOBILI LOTTO N.3**



**DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI APPARTENTI AL "LOTTO 3"**

Trattasi di un appezzamento di terreno e un magazzino siti in comune di Pedaso in via Valdaso, ubicati su particelle diverse e confinanti.

- Il terreno è censito al Catasto Urbano al foglio di mappa n.3, particella 287, come area urbana della superficie di 110,00 mq, la stessa avente una forma rettangolare confina a nord con la particella 288. Lo stato conservativo del bene è ottimo poiché ben curato, anche se lo stesso risulta inglobato in altra proprietà che lo usa come corte esclusiva di fatto del suo bene immobile. Pertanto il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo è stimabile in 0.60.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere utilizzato senza un titolo definito.

- Il magazzino è situato al piano interrato di un complesso edilizio condominiale, è censito al Catasto Urbano al foglio di mappa n.3, particella 288, sub 15, con superficie utile lorda di 2,90 mq, altezza interna di 2,50 m; è privo di finestre e dotato del solo impianto elettrico.



Pertanto il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è stimabile in 0.50.

Lo stesso alla data del mio sopralluogo risultava essere libero e quindi non occupato.

#### **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. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riferite al secondo trimestre dell'anno 2013. Il valore preso a riferimento riguarda, 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 gli immobili del LOTTO N.3 tenuto conto della loro vecchia fattura, possiamo desumere che **il prezzo medio di mercato rilevato sul posto da indagini dirette e riferito alla destinazione residenziale degli stessi ristrutturati è di circa € 1.300 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.

#### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quella di confine, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva degli immobili oggetto di stima sono le seguenti:**

- L.* Superficie commerciale stimata in 11.00 mq;
- M.* Superficie commerciale stimata in 1,45 mq;

Qui di seguito viene riportata la tabella di calcolo della superficie.

UNITA'	PARTICELLA	SUB	DESCRIZIONE	SUPERFICIE OGGETTIVA (mq)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<i>L</i>	287		AREA URBANA	110,0	0.10	11.00
<i>M</i>	288	15	MAGAZZINO	2,80	0.50	1.40

***CALCOLO DEL VALORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA***

Avendo preso come valore di riferimento medio le cifra di € 1.300,00 al metro quadrato, si dichiara a conclusione della presente stima i valori degli immobili, ricavati moltiplicando i coefficienti correttivi di pertinenza di ogni unità per la superficie commerciale, sono i seguenti:

• **UNITA "L" LOTTO N.3:**

CIVILE ABITAZIONE superficie commerciale : 11.00 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 0.60) = 0.60$

**Valore immobile: € 8.580,00**

• **UNITA "M" LOTTO N.3:**

CIVILE ABITAZIONE superficie commerciale : 1,40 mq

Coefficiente correttivo totale:  $(1.00 \times 0.50) = 0.50$

**Valore immobile: € 980,00**

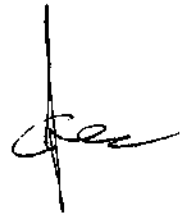
***In consuntivo viene assegnato un valore totale al LOTTO N.3 che è pari ad € 9.560,00.***

***TOTALE VALORE DEI LOTTI € 737.349,50***

**ALLEGATI:**

**ALLAGATO N.1 RIFERIMENTO LOTTO N.1:**

- a) **DOCUMENTI CATASTALI**
1. Certificati di visura;
  2. Estratto di mappa;
  3. Elaborati catastali;
  4. Certificati di visura dei confinanti;
- b) **DOCUMENTI URBANISTICI**
5. Estratto PRG;
  6. Permesso di costruire n.10818 del 13/01/2009;
  7. Allegati grafici del permesso di costruire;
  8. Raccomandata del 09/04/2009 per richiesta allaccio del gas metano;
  9. Lettera di diffida del 04/07/2009 inerente la fornitura idrica;
  10. Nulla osta provincia di Fermo del 14/07/2009;
  11. Lettera di diffida del 23/09/2009 inerente la fornitura idrica;
  12. Raccomandata del 19/01/2010, rif: opere di urbanizzazione primarie;
  13. Proposta di contratto somministrazione idrica del 28/01/2010
  14. Raccomandata del 12/02/2010 inerente gli allacci del gas metano;
  15. Preventivo per allaccio alla rete del gas metano del 18/03/2010;
  16. Decennale Postuma Danni Diretti all'Immobile del 09/04/2010;
  17. Fattura del servizio idrico dal 30/09/2010 al 13/04/2011
  18. Scia del 31/08/2010;
  19. Oneri urbanizzazione 03/09/2010;
  20. Certificato del CCIP del 08/02/2011;
  21. Agibilità del 31/03/2011;
  22. Fine lavori del 31/03/2011;
  23. Attestati di Prestazione energetica degli immobili del 14/04/2011
- c) **DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE**
24. Ispezione Ipotecaria – elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico;
  25. Atto giudiziario del 30/07/2012 rep. N.8433/2650;
  26. Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013;
  27. Atto giudiziario del 23/07/2014 rep. N.1973/2014;
  28. Altre visure ipocatastali.
- d) **FASCICOLO FOTOGRAFICO**



**ALLAGATO N.2 RIFERIMENTO LOTTO N.2:**

- a) **DOCUMENTI CATASTALI**
1. Certificati di visura;
  2. Estratto di mappa;
  3. Elaborati catastali;
- b) **DOCUMENTI URBANISTICI**
4. Estratto PRG;
  5. Relazione tecnica del progetto approvato;
  6. Tavole progettuali n.1-A1-2-3-4;
  7. Permesso di Costruire n.3986 del 03/05/2010;
  8. Comunicazione Inizio Lavori, urbanistici e strutturali del 26/04/2011;
  9. Regolamento di Supercondominio;
  10. Scrittura privata del 18/04/2011;
  11. Notifiche preliminari del 18/10/2011;
  12. Volturazione Permesso di costruire n.9047 del 28/10/2011;
  13. Copia versamenti oneri comunali;
  14. Comunicazioni UNIPOL assicurazioni;

- c) **DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE**  
15. Ispezione Ipotecaria – elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico;  
16. Atto giudiziario del 04/11//2012 rep. N.893/2012;  
17. Atto giudiziario del 05/02/2013 rep. N.122/2013;  
18. Atto giudiziario del 02/07/2013 rep. N.587/2013;  
19. Atto giudiziario del 21/08/2013 rep. N.1488/2013;  
20. Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013;  
21. Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014;  
d) **FASCICOLO FOTOGRAFICO**  
e) **COPIA REGOLAMENTO SUPERCONDOMINIO**

**ALLAGATO N.3 RIFERIMENTO LOTTO N.3:**

- a) **DOCUMENTI CATASTALI**  
1. Certificati di visura;  
2. Estratto di mappa;  
3. Elaborati catastali;  
4. Elaborato planimetrico dei confinanti  
5. Certificati di visura dei confinanti;  
b) **DOCUMENTI URBANISTICI**  
6. Estratto PRG;  
7. Denuncia Inizio Attività del 20/06/2006;  
8. Agibilità del 26/07/2006 prot.4016;  
c) **DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE**  
9. Ispezione Ipotecaria – elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico;  
10. Atto giudiziario del 20/11/2013 rep. N.2298/2013;  
11. Atto giudiziario del 23/07//2014 rep. N.1973/2014;  
12. Altre visure ipocatastali.  
d) **FASCICOLO FOTOGRAFICO**

*Distinti saluti.*

*Porto San Giorgio li 26/01/2015*

Ing. Calabrò Francesco

