TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULERNZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE **n. 118/2009 R.G.E.**

Promossa da:

JULIET S.P.A. (MANDATARIA DI SIENA NPL 2018 S.R.L.)

DOBANK S.P.A. (MANDATARIA DI FINO 2 SECURITISATION S.R.L.) C.F.: 09966400963

Debitore:

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
DOTT. PALMISANO MILENA

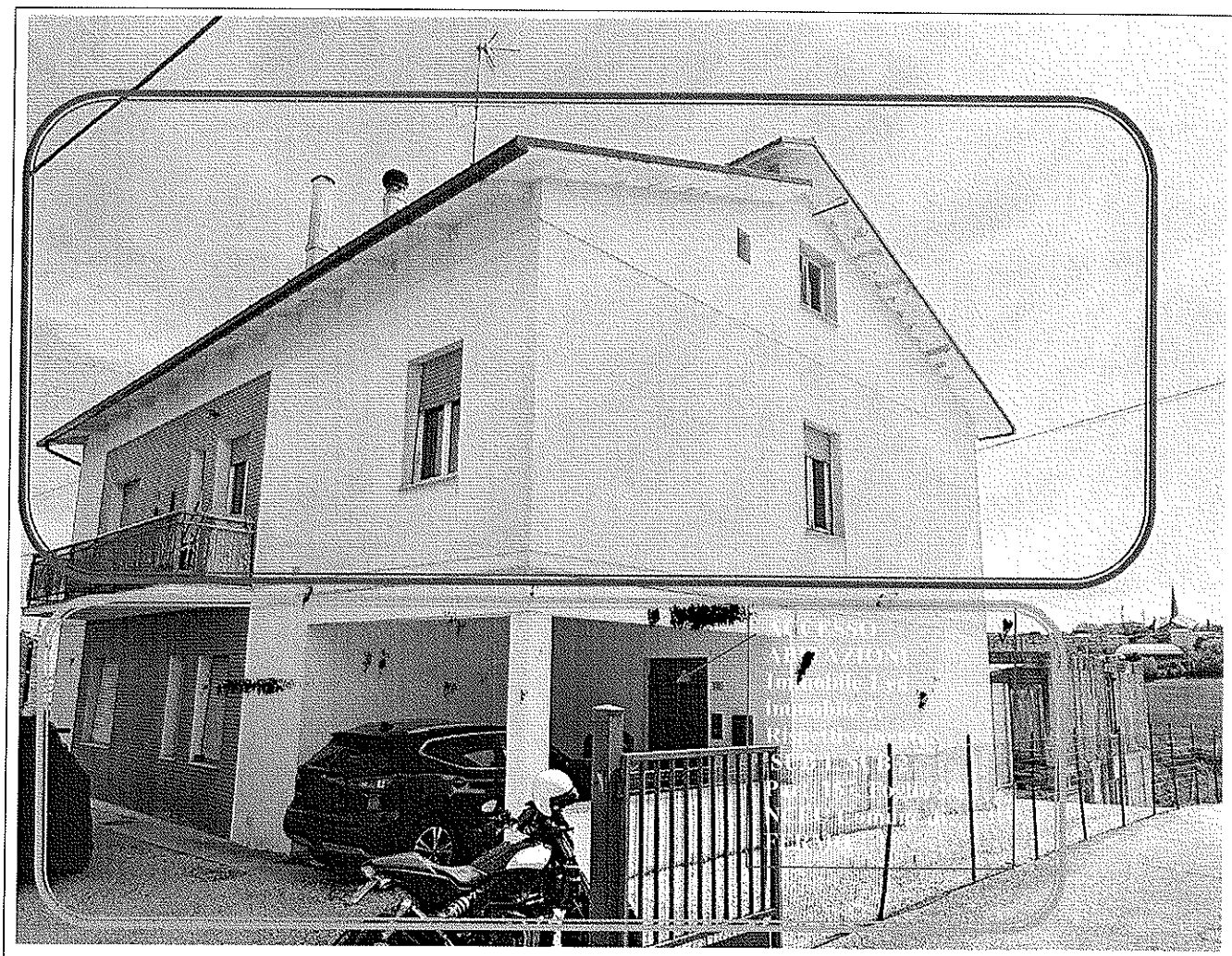
Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com
Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

PARTE I

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili, oggetto di stima, si trovano nel Comune di FERMO (Fm), situati in un due fabbricati, in via Salette n. 20 ed snc, tutti ricadenti nella stessa particella catastale sita in Loc. Salette Frazione del Comune di FERMO, in prossimità della strada SP 11, in zona dotata e completa di infrastrutture e servizi specifiche civili abitazioni. Per quanto riguarda le attività commerciale, scuole, poste banche etc queste si trovano poco distanti nell'abitato della Comune di Fermo a circa

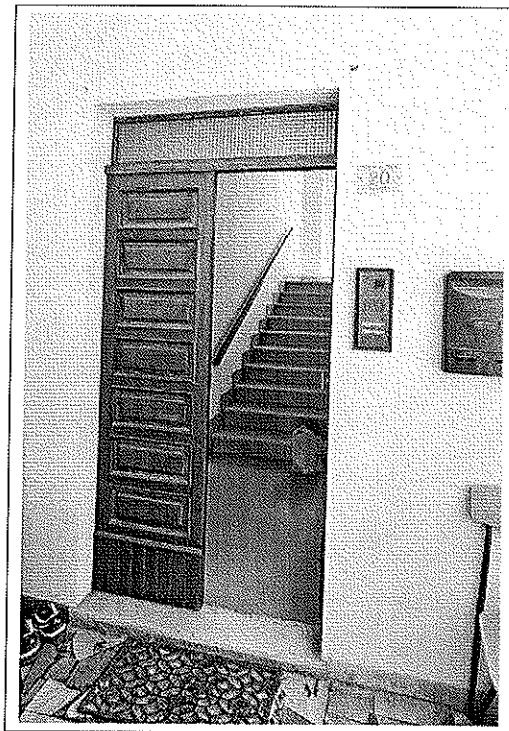


IN ROSSO: Civile Abitazione (A/2), al piano primo –immobile 2
IN BLU: al piano terra, deposito/magazzino di categoria catastale C/2, adibita ad Alloggio – immobile 1

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

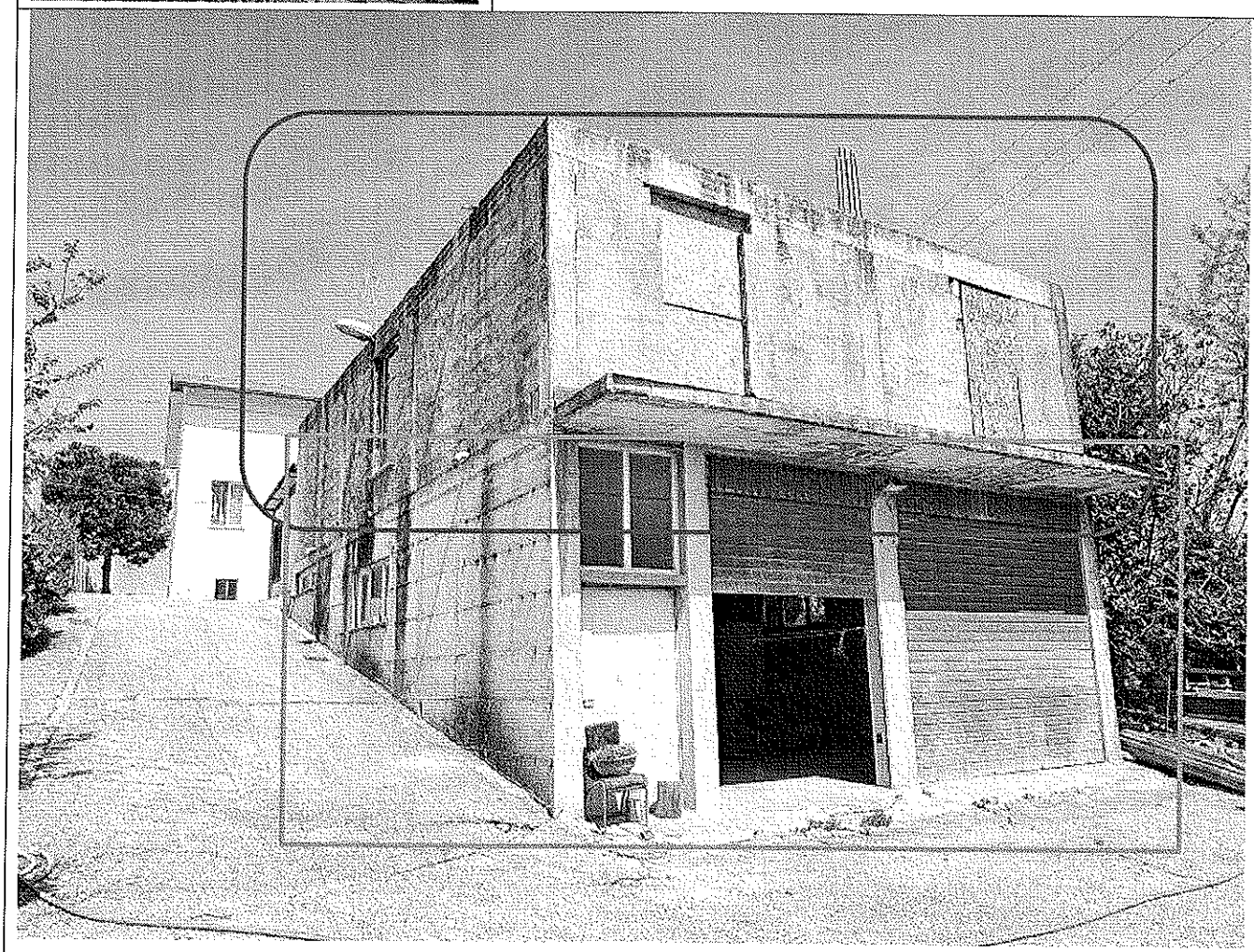
Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930



A DESTRA:
civico n. 20, accesso, tramite vano scala, BCNC, agli **immobili 1 ed immobile 2**

SOTTO:
Fabbricato al grezzo, immobile 5 al livello sotto-strada (S1) costituito da struttura in c.a., pavimentazione al grezzo e pareti in cemento armato (c.a.), con infissi e doppia saracinesca metallica.
Il fabbricato a piano primo è anch'esso al grezzo, con struttura in c.a. tamponature in forati, non intonacato, senza infissi.
Cerchiato in Rosso: immobile 3, (Sub 3,) allo stato **grezzo**, erroneamente di categoria catastale (A/2), in verità l'immobile NON presenta intonacatura, NON ha le pareti divisorie, NON è provvisto di impianti, NON ha infissi, ne finiture, ossia sinteticamente definibile come costruzione interrotta oppure immobile al grezzo
Cerchiato in BLU: immobile 5 (Sub5) allo stato grezzo, dotato di accesso carrabile e due saracinesche avvolgibili in metallo manuali ed infissi



Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Di seguito la tabella riassuntiva degli immobili oggetto di stima, con la tipologia dell'immobile per destinazione d'uso, la posizione ed una sintetica descrizione catastale.

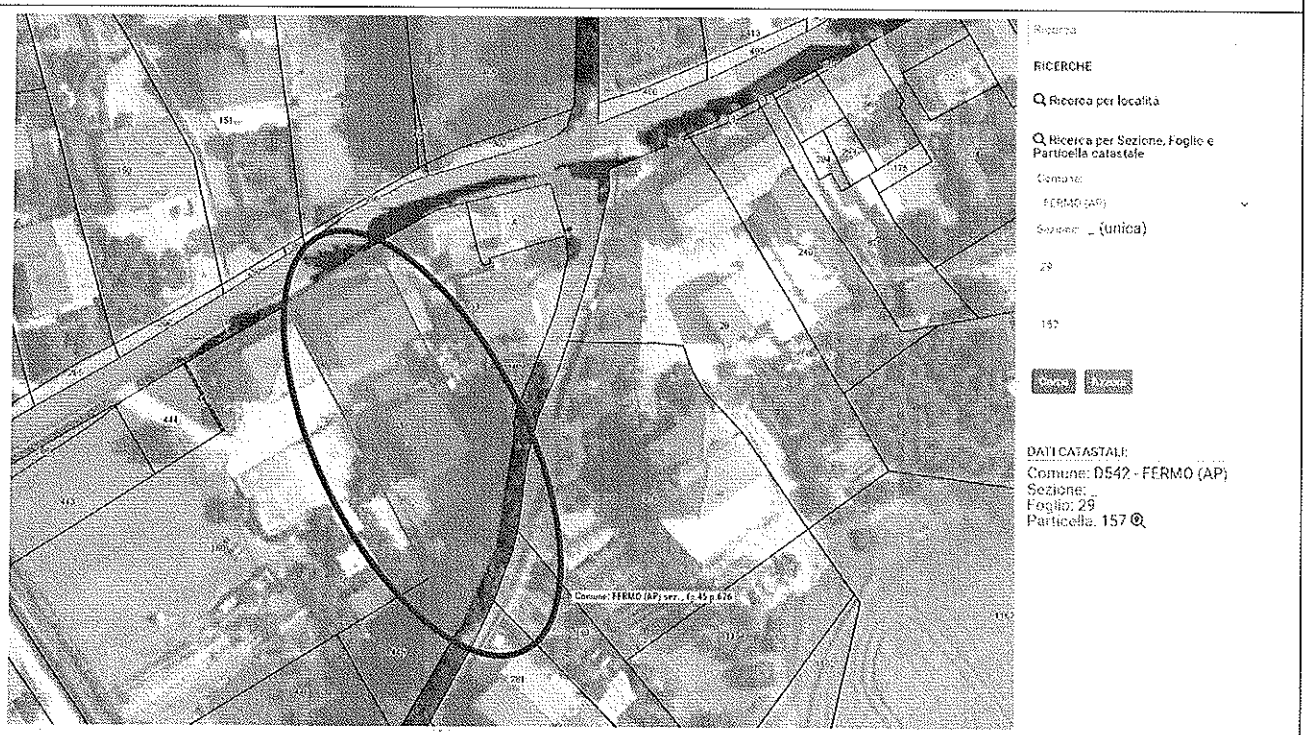
Identificativo Immobile	Tipologia Immobile	DESCRIZIONE CATASTALE Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO Loc. Salette C.da San Martino n. 20									Posizione: Comune di FERMO
		FOGLIO	PART.	SUB	Zona Cens	CAT	Classe	CONS.	Sup. Cat.	Rendita	
1	MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO (IN REALTÀ ADIBITO AD ABITAZIONE)	29	157	1	1	C/2	6	100 mq	112 mq	304,71€	piano T
2	CIVILE ABITAZIONE -APPARTAMENTO-	29	157	2	1	A/2	3	8 vani	222 mq	557,77€	piano 1 - 2
3	CIVILE ABITAZIONE -IN REALTÀ IMMOBILE AL GREZZO-	29	157	3	1	A/2	3	6 VANI	126 mq	418,33€	piano S1-T
4	RIMESSE/ DEPOSITO	29	157	4	1	C/6	5	17 mq	18 mq	22,83€	piano T
5	RIMESSE, AUTORIMESSE	29	157	5	1	C/6	7	98 mq	109 mq	182,21€	piano S1

CONTESTO, CARATTERISTICHE e DESTINAZIONE DELLA ZONA DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono situati nel Comune di Fermo, situati nello stesso indirizzo in due differenti edifici in Contrada Salette n. 20, snc, corrispondenti un edificio composto al piano 1e 2 da civile abitazione con soffitta non abitabile ed al piano primo da immobile con destinazione d'uso rimesse/autorimesse, un secondo edificio al grezzo accatastati come civile abitazione e rimessa/autorimessa ed un prefabbricato accatastato anch'esso come rimessa o autorimessa

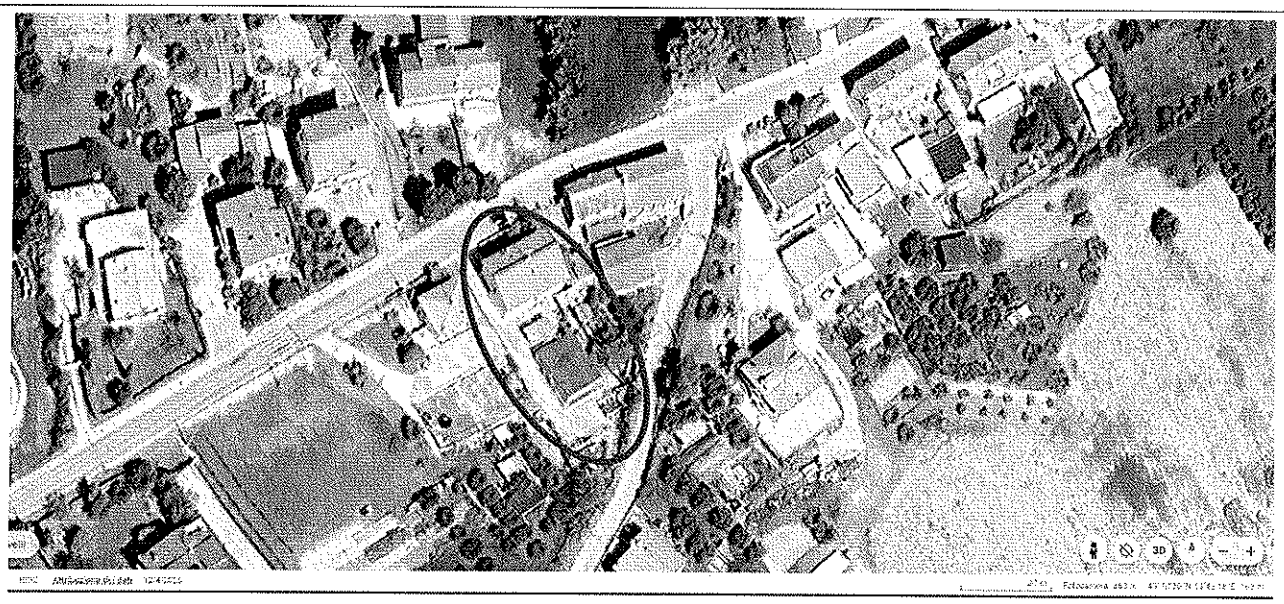
Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

In Blu: N.C.E.U. Comune di Fermo, foglio 29 Part. 157, sita in Via Salette n. 20, FERMO



In Blu: la particella catastale dove sono ubicati gli immobili, con accesso in via Salette n. 20 lungo la strada provinciale SP11 che collega le frazioni di San Marco e Capodarco con Fermo.

CONFINI - La proprietà confina a Sud con strada Comunale Calderaro, ad Est ed Ovest con altra proprietà, mentre a Nord con Strada comunale Salette.



Immobili in Via Salette 20, Fermo

Gli immobili si trovano nella zona Nord rispetto al centro dell'abitato del Comune di Fermo, in area periferica, servita da mezzi di trasporto, prossima alla strada Provinciale SP11che collega la città di Fermo alle frazioni di San Marco e Capodarco, Gli immobili si

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

trovano a circa un 9km dal litorale Adriatico, dotato di spiagge attrezzate per la ricezione turistico-balneare; inoltre sono situati a circa 10km dal casello Autostradale A14 di Porto Sant'Elpidio e 26kmKm circa dallo svincolo Civitanova Ovest per 'imbocco della superstrada SS77 "Val di Chienti" che collega il litorale Adriatico di Civitanova Marche con le città di Macerata, l'entroterra maceratese, il territorio umbro e le città di Spoleto, Assisi e Perugia etc...

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

RISPOSTE AI QUESITO 1 E DEL QUESITO 2, OSSIA:

→ **DESCRIZIONE SPECIFICA DEGLI IMMOBILI**

→ **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI STESSI**

IMMOBILE 1:

Immobile 1 è catastalmente classificato nella categoria C/2, ossia come **deposito/magazzino**, consistente in una superficie di circa 115mq, è una porzione di fabbricato ultimato di costruire negli anni 70 con struttura in c.a., su tre livelli.

In verità l'immobile 1 è un'abitazione con tramezzature, accesso tramite BCNC, vano scale, dotata di locale cucina con impianto adduzione gas per fuochi e per caldaia a metano, soggiorno con camini, due camere matrimoniali, una singola ed ampio locale wc, rivestito con piastrelle in ceramica smaltata colorata, completo di sanitari, rubinetteria, lavabo dotato di piano in muratura, moderna vasca da bagno integrata cabina doccia.

Infissi in legno con vetro singolo, pavimenti in graniglia, impianto di riscaldamento autonomo a metrano con terminali radiatori tradizionali in ghisa tranne che nel locale wc dove è installato uno scalda-salviette elettrico

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29

Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	LIVELLI
157	**1**	**1**	---	C/2	6	100 mq	112 mq	304,71,62,57€	piano T

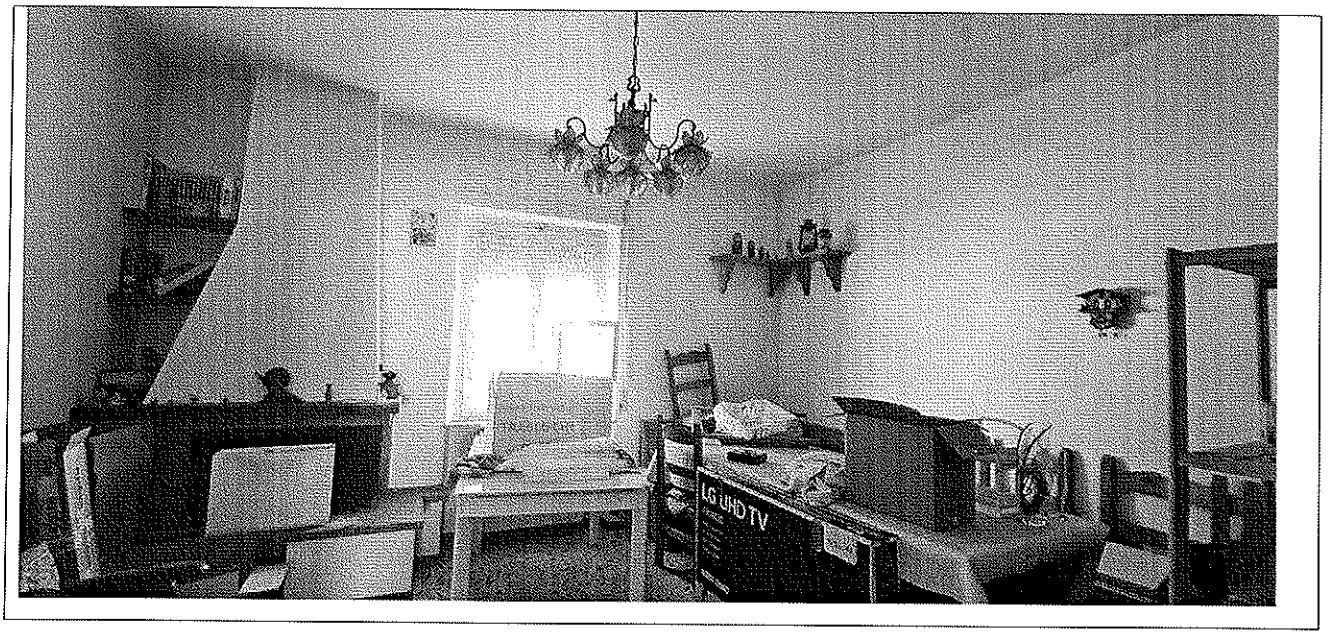


Sopra: camera matrimoniale – **Pag. seguente:** locale soggiorno con camino

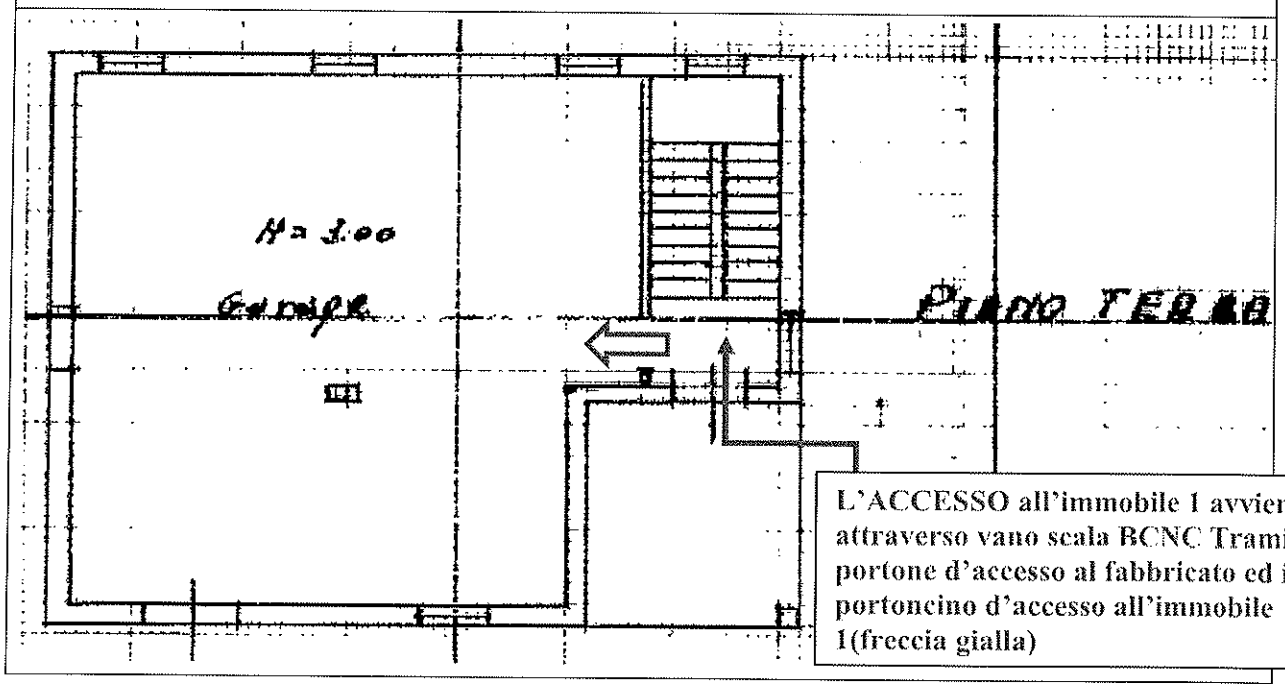
Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930



Piantina dell'accatastamento dell'Immobile 1 al piano terra del fabbricato foglio 29, part. 157 sub 1– accatastato con destinazione d'uso C/2, ovvero rimessa/autorimessa, nella realtà sono presenti tramezzi per la suddivisione dell'immobile in locali, precisamente in cinque locali più il locale bagno. Gli ambienti sono stati ricavati con pareti divisorie in forati intonacate, ossia al posto di un unico locale magazzino come riportato nella piantina catastale è stato ricavato un'abitazione con accesso dal vano scale tramite porta di misure standard fornita di serratura, sono stati ricavati i seguenti locali una cucina, un soggiorno, due camere matrimoniale, una camera singola ed un bagno.



L'ACCESSO all'immobile 1 avviene attraverso vano scala BCNC Tramite portone d'accesso al fabbricato ed il portoncino d'accesso all'immobile 1(freccia gialla)

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

IMMOBILE 2:

Immobile 2 è catastalmente classificato nella categoria A/2 ossia **CIVILE ABITAZIONE,** è una porzione di fabbricato, l'intero piano primo e secondo, costruito nei primi anni sessanta con struttura in c.a.., si accede all'abitazione tramite vano scala, BCNC, ossia un vano scale comune ai sub 1 e 2, l'edificio è costituito da tre livelli, piano terra, piano primo, piano secondo o sottotetto.

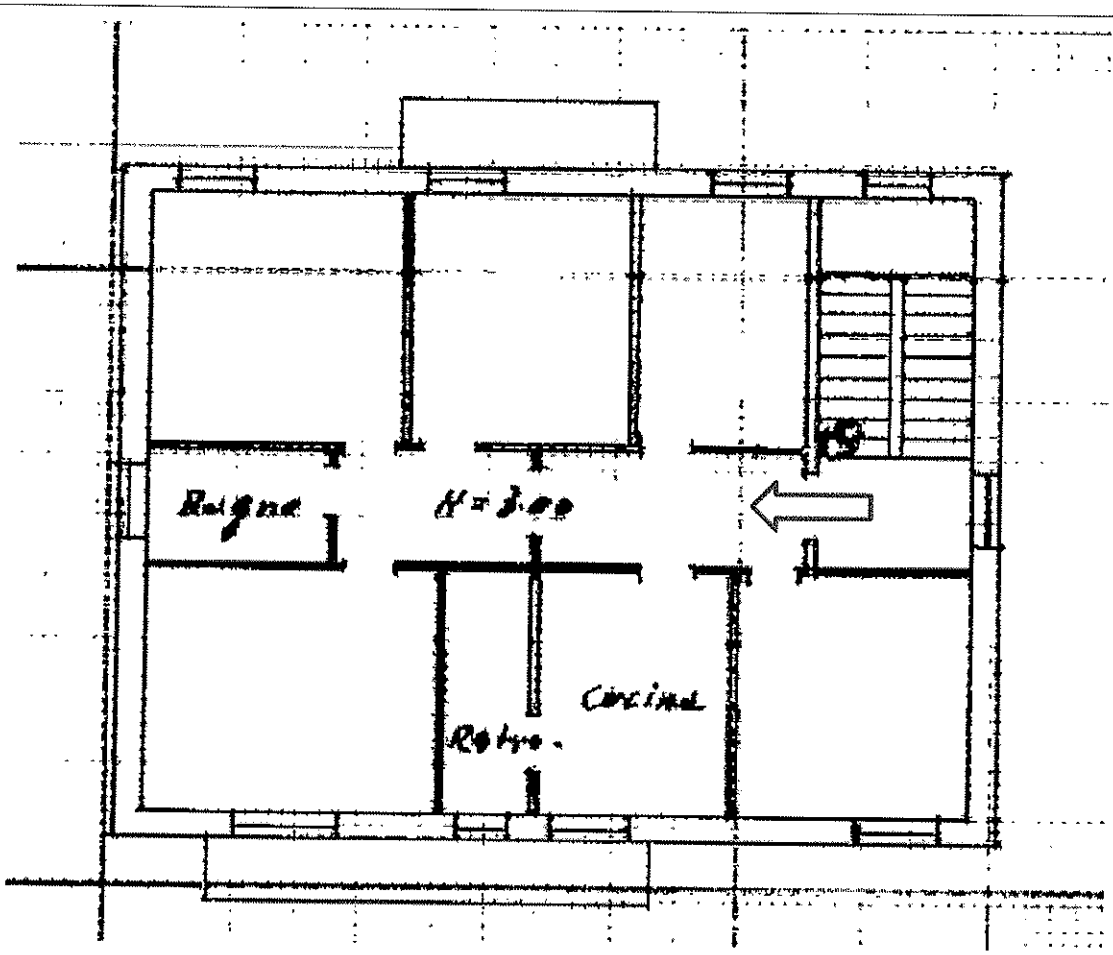
L'abitazione è costituita da una zona giorno posta al livello primo, composta da disimpegno, locale soggiorno, cucina, con cucinotto, ed ulteriore stanza wc, ripostiglio e due balconcini; la zona notte è costituita da, wc e tre camere matrimoniali ed un wc completo di sanitari rubinetteria lavabo e vasca murata, rivestimento con piastrelle in ceramica smaltata.

L'impianto di riscaldamento è a metano autonomo con tradizionali radiatori in ghisa, gli infissi sono in legno con vetro singolo o metallo con vetro-camera, il portoncino è in legno, nel locale cucina è presente un camino tradizionale, i pavimenti sono in graniglia, l'abitazione si presente in discrete condizioni di conservazione.

L'immobile è dotato di ampio locale mansarda al piano secondo suddiviso in due parti, a cui si accede tramite il vano scala BCNC, sopra citato.

Le condizioni di conservazione dei wc e dei relativi impianti, attualmente in funzione, sono nella normalità, in riferimento alla vetustà degli elementi che lo compongono. L'abitazione non fa parte di un condominio.

Piantina dell'Immobile 2 al piano terra del fabbricato sono assenti alcune pareti divisorie

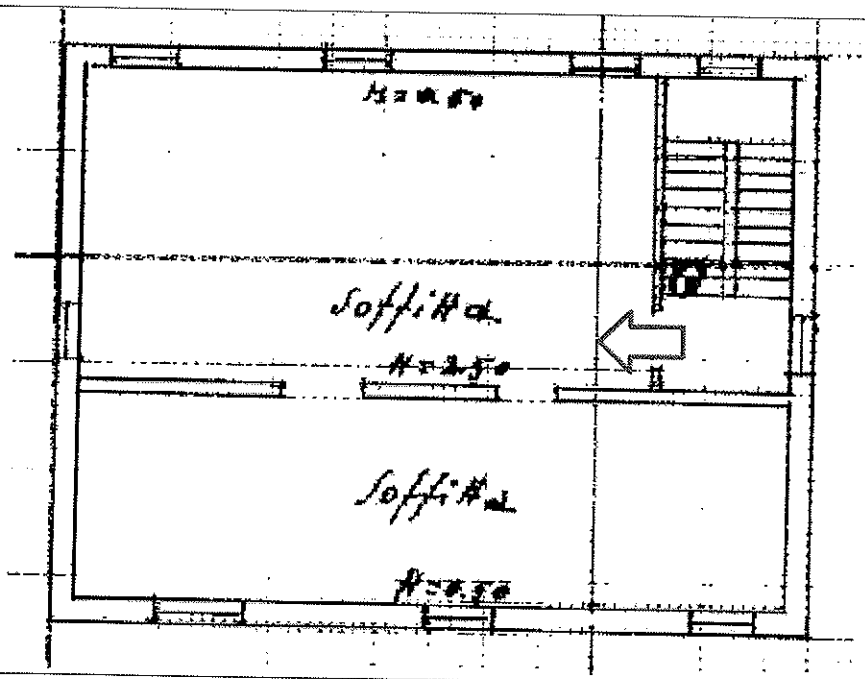


Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Descrizione Catastale: Immobile Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livelli
157	**2**	**1**	---	A/2	3	8 vani	222 mq	557,77€	piano 1 - 2



A DESTRA: Soffitta con tetto "a capanna", annesso all'immobile 2, sito al piano secondo, con **accesso da vano scala, BCNC**, Locale suddiviso in due con di altezza, al colmo, di 2,50 m e altezza minima 0,50 m



Locale cucina con accesso al cucinotto, balconcino e camino tradizionale

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

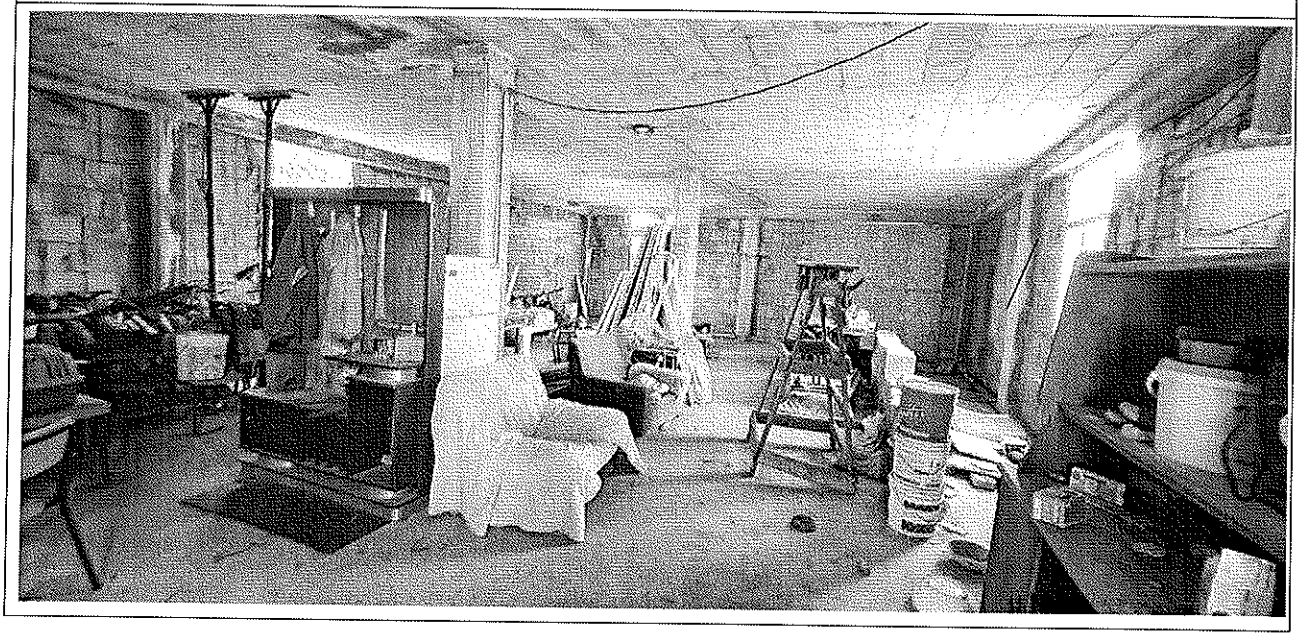
IMMOBILE 3:

Immobile è catastalmente classificato nella categoria A/2 ossia CIVILE ABITAZIONE, in realtà la categoria catastale non corrisponde al reale situazione, infatti la costruzione dell'edificio si è interrotta alla sola struttura in c.a. con la realizzazione della tamponatura perimetrale tramite semplici forati senza intonacata, l'edificio non presenta tramezzi divisori né alcuna finitura in realtà dovrebbe essere ri-accatastato e nella categoria catastale **F/3, ovvero unità in corso di costruzione**.

L'immobile è una porzione di fabbricato, costruito con struttura in c.a., attualmente l'immobile si trova al piano terra di un fabbricato al grezzo con tamponatura perimetrali in forati non intonacate ne internamente ne esternamente, l'immobile è senza infissi, ossia presenta tavole in legno OSB poste a chiusura delle aperture oppure infissi posticci ed adattati, l'immobile è attualmente, senza impianti, senza finiture, senza pavimenti, la struttura in c.a. è internamente ed esternamente completamente a vista. Il solaio di copertura è con travetti gettati in opera, ovvero stato realizzato con travetti in c.a. intervallate da pignatte, superiormente posto lo strato di cls, detto cartella a rendere la struttura monolitica.

La piantina catastale, con la relativa suddivisione in ambienti non è stata riportata, ma solo allegata, perché NON corrispondente allo stato attuale dell'immobile.

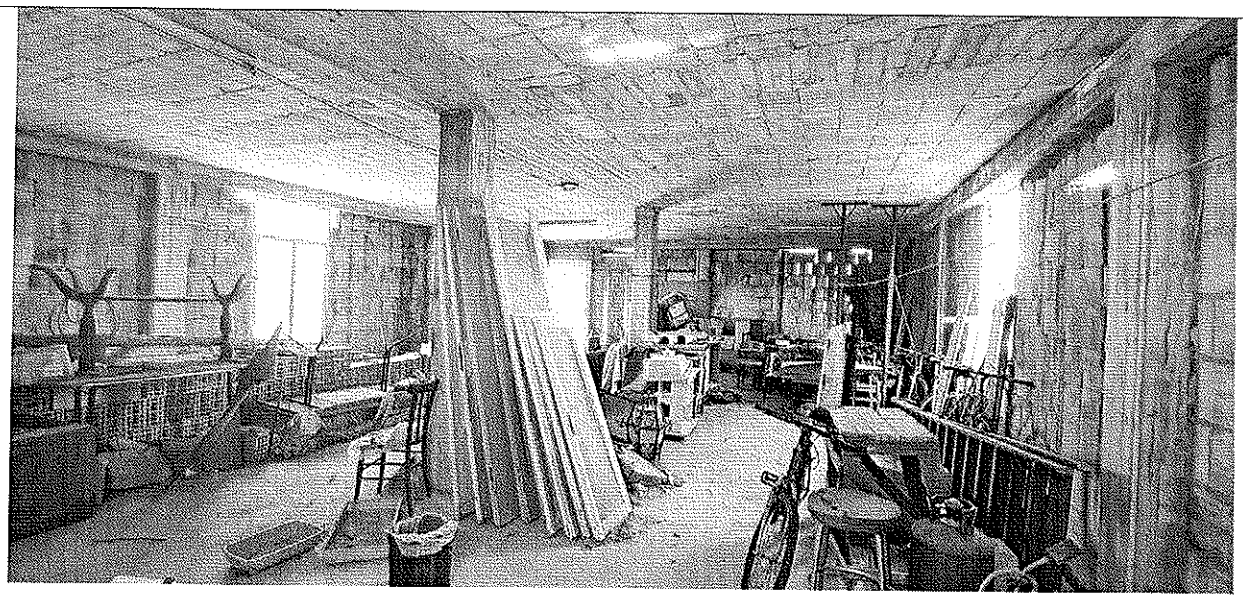
Foto dell'Immobile 3 part. 157, sub. 3: si sviluppa su un unico livello, immobile totalmente al grezzo, non intonacato, senza infissi, senza finiture, non intonacato



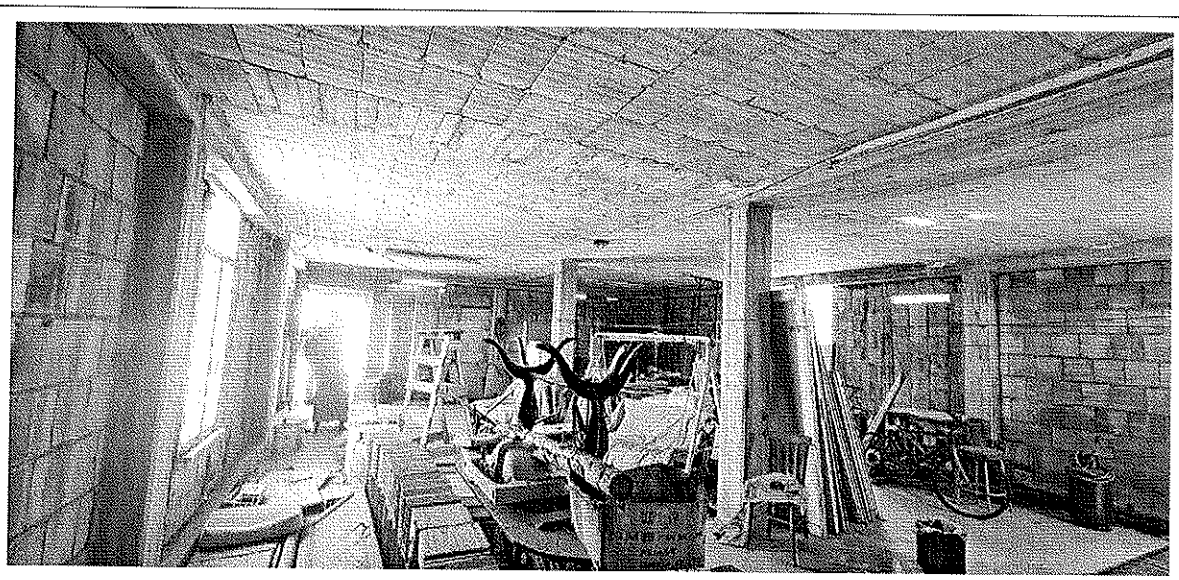
Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930



Immobile 3 part. 157, sub. 3



Immobile 3 part. 157, sub. 3

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livelli
157	**3**	**1**	**----**	A/2	3	6 vani	126 mq	418,33 €	piano S1-T

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

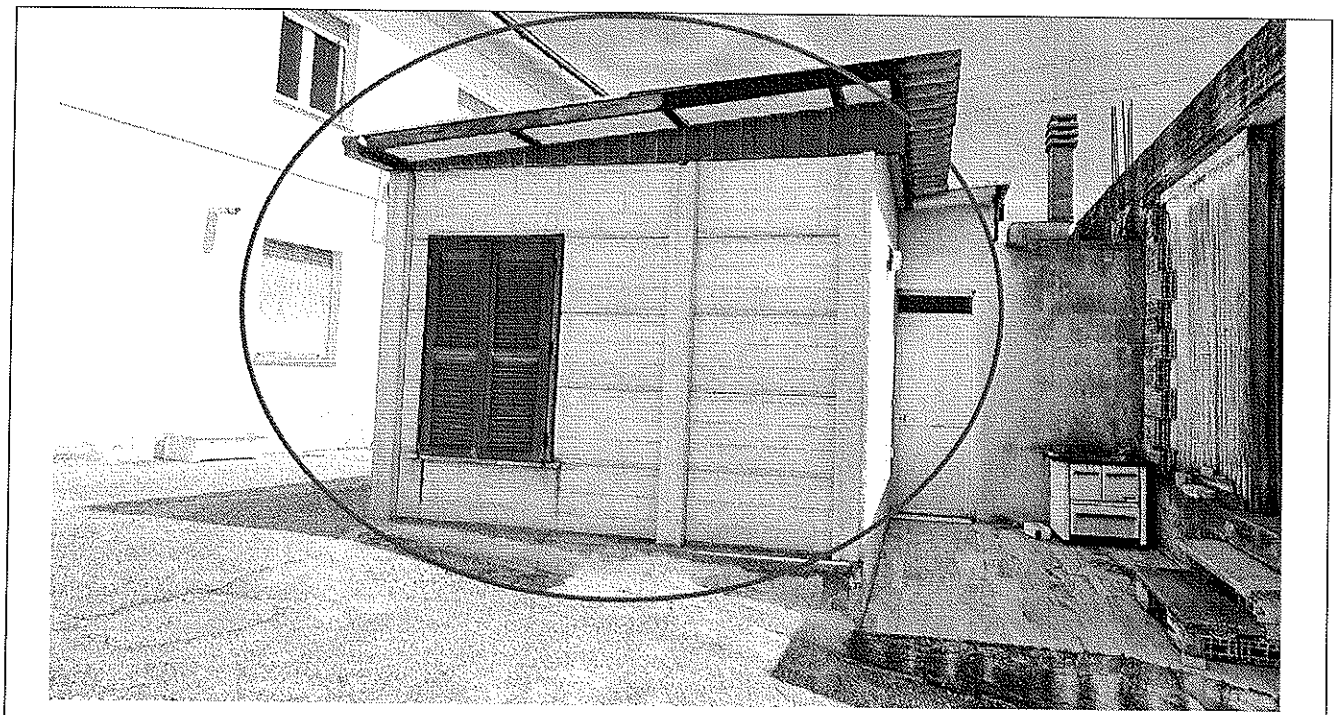
Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

IMMOBILE 4:

Immobile 4 è catastalmente classificato nella categoria C/6, di circa 19 mq, ossia come **RIMESSA**, di circa 19 mq, è costituito da una struttura in prefabbricato in c.a., installato negli nei anni ottanta con la copertura realizzata a lastre, gergalmente chiamate "onduline" in cemento amianto, ovvero in eternit da smaltire secondo la norma specifica dedicata

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livello
157	**4**	**1**	---	C/6	5	17 mq	18 mq	22,83€	T



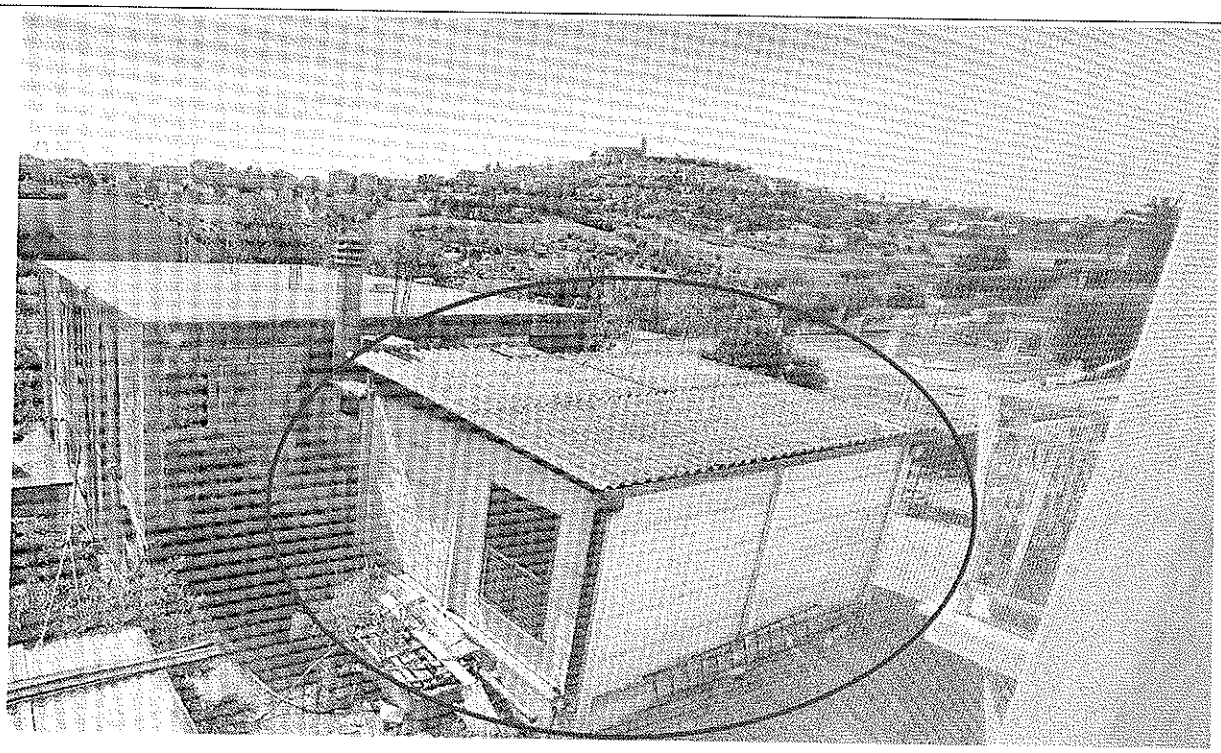
Immobile 4 in prefabbricato in c.a., contiguo al fabbricato al grezzo con tamponatura (Sub 3 e sub 5)

OSSERVAZIONE

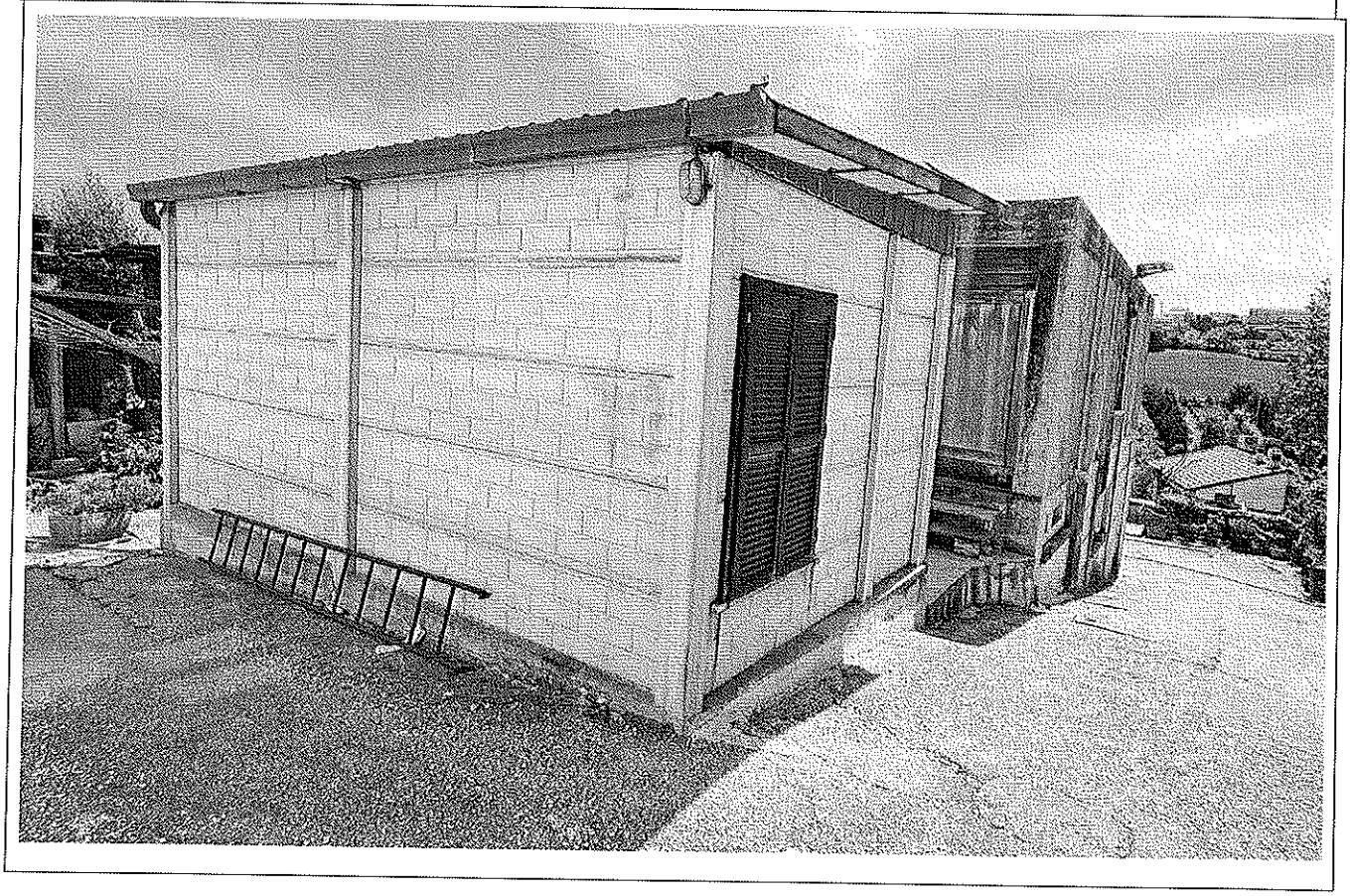
Per quanto riguarda il manto di copertura in cemento amianto di cui è dotato l'immobile 4, ove sia richiesto, ai fini della pratica di sanatoria, relativa al piccolo prefabbricato, ossia all'immobile 4 (Sub 4) si possono computare **i costi di rimozione e smaltimento** del manto di copertura attualmente esistente e costituito da tipiche "onduline" di cemento-amianto, di euro 1.400,00 circa ed- una spesa per **la fornitura e posa** di un nuovo manto

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

di copertura, in pannelli Sandwich, di euro 1.700,00 € per un **totale di circa 3.100,00 € circa.**



Edificio al grezzo in c.a. con edificio di minore grandezza, contiguo e con struttura in prefabbricato dotato di manto di copertura in cemento amianto, ovvero eternit



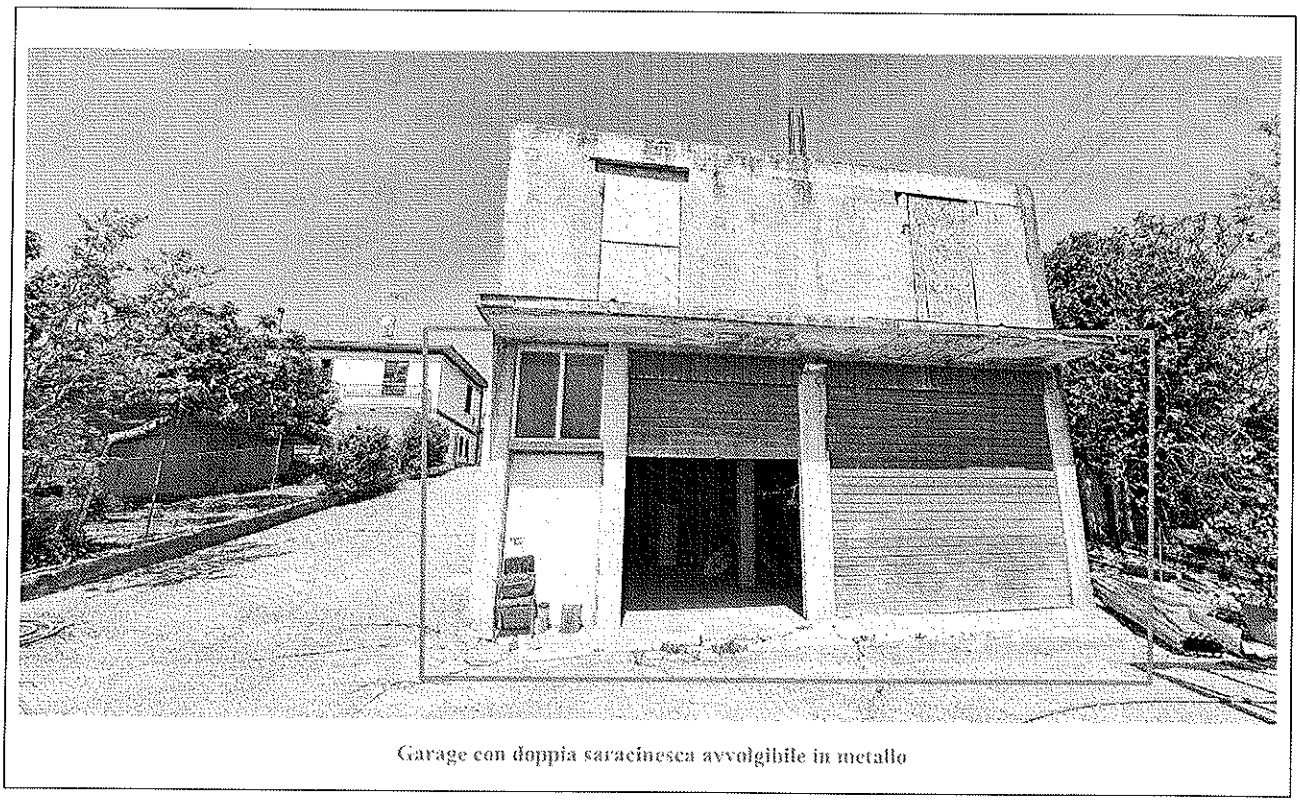
Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

IMMOBILE 5:

L'immobile 5 è catastalmente classificato nella categoria C/6, ossia come **RIMESSA O AUTORIMESSA** al primo livello sotto strada, **S1,** è una porzione di fabbricato, costruito negli anni settanta/ottanta con struttura in c.a., su due livelli S1 e Piano Terra.
Immobile al grezzo con infissi, pavimento in c.a., di 115 mq circa, con accesso carrabile provvisto di due saracinesche avvolgibili in metallo, dal lato opposto dell'accesso è stata ricavato un locale cantina di circa 33 mq, pertinenza del immobile al piano Terra

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U.
del Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio n. 11

Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livello
157	**5**	**1**	---	C/6	7	98 mq	109 mq	182,21€	S1



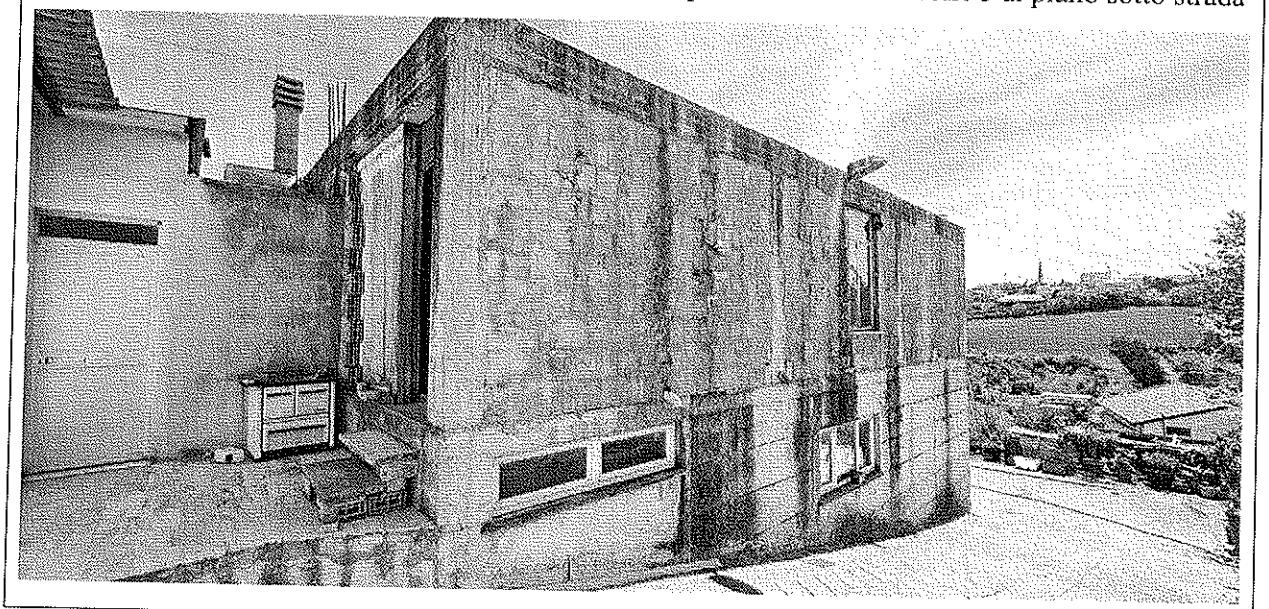
Garage con doppia saracinesca avvolgibile in metallo

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

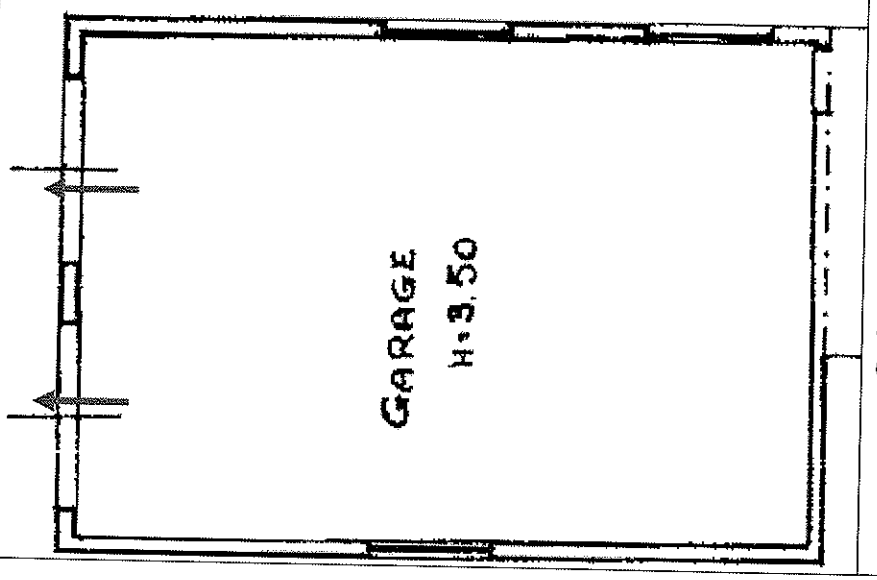
Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Fabbricato al grezzo, Sub 3, 5 ovvero immobile 3 al piano terra ed immobile 5 al piano sotto strada



<u>Piantina dell'Immobile 5</u> (sub5)**:**
si sviluppa sul livello sotto-strada, è dotato di due accessi carrabili forniti di saracinesca metallica avvolgibile manuale

Accesso Carrabile sul lato Sud



Locale **cantina** ricavato sul lato Nord pertinenza dell'immobile a piano terra (sub 3)

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

PARTE II

RISPOSTE AI QUESITI PRELIMINARI RIPORTATI NELLA PARTE V

Per quanto concerne i **QUESITI PRELIMINARI**, il sottoscritto ha appurato che: **il creditore ha optato** per il deposito di certificati notarili sui beni pignorati, quindi si rientra nel **Caso II)** e non per i certificati della Conservatoria **(Caso I)**.

In riferimento al **Caso II)** dall'esame della documentazione depositata, segue che:

Caso II) la certificazione relative ai beni pignoratisi estende al periodo richiesto ossia pari ad almeno **venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento**.

Precisazione i) Il creditore procedente **NON** ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale con visura storica relativa al periodo antecedente di almeno venti anni rispetto alla data del pignoramento dei beni.

Precisazione ii) Dall'esame della documentazione depositata risulta che il creditore procedente **NON ha depositato** il certificato di stato civile, né di matrimonio degli esecutati, documenti che sono stati prodotti dal sottoscritto (vedi *Allegati*). Dal Certificato di Matrimonio risulta che:

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

PARTE IV

RISPOSTE AGLI ALTRI QUESITI

Quesito 2) Nella fattispecie non si ricade nel caso in cui è applicabile l'art. 10 D.P.R. 633/1972, quindi non è applicabile l'esenzione all'I.V.A.

Quesito 3) Le costruzioni degli immobili, risultano:

→ Il fabbricato relativo ai per i sub 1 e 3 risulta anteriore al 2 settembre 1967 per i per il relativo primo titolo autorizzativo, ma ultimato nel anno 1973
→ mentre l'edificio relativo ai sub 3, 4, 5 è posteriore al 2 settembre 1967.

Quesito 4)

I) **Il Fabbricato sito in via Salette n. 20, immobili 1, 2, identificato al NCEU del Comune di fermo Foglio 29, Part. 157, Sub 1, 2** è stato edificato in forza dei seguenti **TITOLI ABILITATIVI** EDILI ED URBANISTICI:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 15/10/1963 prot. n.280/63
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 24/06/1967 prot. n.117/67
- Autorizzazione Abitabilità del 13//03/1975 **per il solo piano terra,** come da specifica dicitura riportata su relativo documento di "AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ"
- I Fabbricati siti in via Salette n. snc, immobili 3, 4, 5 identificato al NCEU del Comune di Fermo Foglio 29, Part. 157, Sub 3, 4, 5 sono stati edificati ed accatastati, senza titolo autorizzativo edilizio e/o urbanistico approvato, agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fermo è presente una domanda per Licenza Edilizia, per edificazione di un fabbricato interrato, ad un livello, nel sito dove è attualmente ubicato il fabbricato in questione, ma tale domanda è stata respinta, domanda depositata il 02/20/1985 prot. 1502, corredata di parere contrario con comunicazione del 27/07/1985, motivata dal fatto che il fabbricato ricade "*in fascia di rispetto stradale*"; attualmente tale condizione risulta superata.

Attualmente risulta depositata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Fermo una domanda di Sanatoria nella quale **è presente solamente il modulo di domanda in sanatoria, ossia il MOD.47/85R**, relativo alla legge 28/02/1985 n.47, nello specifico il modulo: MOD.47/85A specifico **per opere ad uso residenziale** ed il modulo: **MOD.47/85D** per opere ad uso NON residenziale, nello **specifico opere per attività industriale/artigianale**. **In sintesi la domanda**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

depositata NON è completa, è solo "abbozzata", è mancante degli essenziali documenti, necessari per l'esame da parte dello stesso Ufficio Tecnico. **Attualmente la domanda in sanatoria NON è corredata dai necessari elaborati tecnici, questi NON sono stati depositati**, presso l'Ufficio Tecnico del Comune, **ragione per cui la domanda attualmente è in fase di sospensione, ovvero in attesa di tutti gli elaborati tecnici;** una volta presentati e depositati quest'ultimi l'Ufficio Tecnico potrà passare all'esame della stessa esprimendosi positivamente oppure negativamente sulla domanda in Sanatoria.
Nello specifico:

- **Domanda di Sanatoria** relativi agli abusi edilizi di cui la **Legge n. 47/85** del 28/02/1985. - **Modello 47/85-A**, per **opere ad uso residenziale**, ossia domanda in sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla legge n.47 del 28/02/1985- domanda con data 17/03/1986, come da specifica dicitura riportata su relativo documento; nella domanda è riportato l'indirizzo errato nel civico, ossia è riportato "via Salette n. 10" invece di via Salette n. 20, la domanda riporta la data del 17/03/1986, Comunque **la domanda relativa ad opere ad uso residenziale** (Modello 47/85-A), anche se corredata di eventuali elaborati tecnici **verrebbe comunque respinta**, questo **perché tale sanatoria è riferita ad edifici residenziali la cui costruzione è terminata** e non al grezzo, ossia nello stato in cui attualmente si trova l'immobile n. 3.
- **Domanda di Sanatoria** relativi agli abusi edilizi di cui la **Legge n. 47/85** del 28/02/1985. - **Modello 47/85-D**, per **opere ad uso artigianale o industriale**, ossia domanda in sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3-4-5-6-7 di cui alla tabella allegata alla legge n.47 del 28/02/1985- domanda con data 17/03/1986 come da specifica dicitura riportata su relativo documento.

OSSERVAZIONE: nei due moduli precedentemente illustrati e depositati è riportato l'indirizzo errato nel civico, ovvero "via Salette n. 10" invece di via Salette n. 20, la data del 17/03/1986

Quesito 5) L'immobile non è un terreno quindi NON ricade nell'ambito questa certificazione

Quesito 6) Conformità con il pignoramento

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

I dati degli immobili, sottoposti del pignoramento di cui in oggetto, corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso, sussiste comunque un errore riguardante il Codice Fiscale dell'esecutato, di seguito illustrato.

Quesito 7)

La PROPRIETÀ:
Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data del pignoramento, la parte esecutata risulta avere la **PIENA PROPRIETÀ** degli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO identificati al:

- **foglio 29, part. 157, sub. 1, 2, 3, 4, 5, ex particella 94**

Comunque tutti gli immobili citati sono oggetto del pignorato relativo alla procedura in epigrafe

PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI				
N. IMMOBILE	Identificativo catastale (Fabbricati) Comune di FERMO	Tipologia Immobile	NOMINATIVO PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
1	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 1	DEPOSITO/ MAGGAZZINO	[redacted] C.F.: [redacted]	1/1 PIENA PROPRIETÀ Atto di Compravendita del Notaio Danielli con data 22/09/1963, trascritto presso la conservatoria di Fermo rep. 4355/3468 il 18/10/1963, con il quale [redacted] vende al [redacted] l'appezzamento di terreno sul quale oggi sono ubicati gli immobili relative al foglio 29, part. 157, sub 1, 2, 3, 4, 5, ex particella 94
2	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 2	CIVILE ABITAZIONE		
3	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 3	CIVILE ABITAZIONE		
4	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 4	RIMESSA		
5	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 5	RIMESSA/ AUTORIMESSA		

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Quesito 8) PROVENIENZA

L'esecutato risulta essere **pieno intestatario** dei seguenti immobili:

IMMOBILE	N.C.E.U. Comune di FERMO	PROPRIETARIO	**PROVENIENZA**
1	**FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 1**	[redacted] C.F.: [redacted]	Atto di Compravendita del Notaio Danielli con data 22/09/1963, trascritto presso la conservatoria di Fermo rep. 4355/3468 il 18/10/1963, con il quale al [redacted]ende al Sig. [redacted] l'appezzamento di terreno sul quale oggi sono ubicati gli immobili relative al foglio 29, part. 157, sub 1, 2, 3, 4, 5, ex particella
2	**FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 2**		
3	**FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 3**		
4	**FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 4**		
5	**FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 5**		

[redacted]

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Quesito 10)

VALORE DEGLI IMMOBILI:

Il criterio di valutazione adottato dal sottoscritto è quello del valore venale del bene, calcolando la stima secondo il valore a **mqe** (metro quadro equivalente) di superficie lorda o commerciale, procedendo la stima con il **metodo di tipo sintetico comparativo**, tenendo presente l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo, la disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà, lo stato di conservazione.

Infine si procede facendo una comparazione diretta dei beni con altri analoghi [redacted] per caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, sia per tipologia, sia per uso sia per materiali costruttivi, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato.

Le principali fonti utilizzate sono le agenzie immobiliari, i valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari, OMI *(vedi Allegato OMI),* le compravendite private, conoscenza del mercato immobiliare della zona.

Nella stima si è anche dovuta considerare l'odierna situazione del mercato immobiliare, in riferimento all'andamento del mercato immobiliare degli ultimi anni, tenendo conto del momento di delle condizioni economiche che sta attraversando il territorio dove sono ubicati tali immobili in esame.

Lo scrivente ha potuto appurare lo stato e la consistenza dei beni immobiliari a seguito dei sopralluoghi esterni ed interni effettuati sugli immobili.

Constatato lo stato dei luoghi, in base alle informazioni ottenute, lo stato di conservazione degli immobili, lo scrivente ha potuto procedere con analisi della consistenza dell'immobile.

Tramite una accurata indagine di mercato, il CTU è potuto risalire ai prezzi normalmente utilizzati nelle libere compravendite e contrattazioni di immobili di simili nella zona.

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Calcolo e Valutazione

In sintesi, dato il contesto, lo stato in cui si trovano gli immobili, la loro posizione, il loro stato di conservazione globale, si possono attribuire ad esso il seguente valore, illustrato nelle tabelle seguenti, una per ogni immobile:

IMMOBILE 1		
alloggio con destinazione d'uso da convertire: da rimessa a civile abitazione (porzione di maggior fabbricato, accesso tramite vano scale BCNC)		
UBICAZIONE	Comune di FERMO, in via Salette n. 20	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	**civile abitazione** distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, al foglio 29, **particella 157 sub. 1**, cat. C/2, Cl.6, Consistenza 100mq, Sup. Cat.112mq, rendita 304,71€, piano T	
PREZZO **€/mq**	**950,00€/mqe** (ipotesi di valore **€/mqe** con il presupposto del cambio di destinazione d'uso, ovvero da rimessa, C/2, a civile abitazione A/2, il presso dell'immobile è considerato come una civile abitazione)	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = 115,00 mq, (**1**=coefficiente di stima)	115,00mq x 1= **115,0mqe**
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		**115,0mqe**
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo Valore Stimato: 115,00mqe x 800,00 €/mqe = **109.250,00**€ **Detratte le spese tecniche** per pratiche di Accatastamento e cambio di destinazione d'uso stimate in **3.500,00 €** **109.250,00** €- 3.500,00 €= 105.750,00 € approssimato a 106.000,00€	
	VALUTAZIONE FINALE: 106.000,00 €	

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

IMMOBILE 2		
CIVILE ABITAZIONE (porzione di maggior fabbricato, accesso tramite vano scale BCNC)		
UBICAZIONE	Comune di FERMO, in via Salette n. 20	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	**civile abitazione** distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, al foglio 29, **particella 157 sub. 2**, cat. A/2, Cl.3, Consistenza 8,0 vani, Sup. Cat.112mq, rendita 557,77 €, piano 1 – 2	
PREZZO **€/mq**	**950,00€/mqe** (ipotesi di valore **€/mqe** con il presupposto del cambio di destinazione d'uso, ovvero da rimessa, C/2, a civile abitazione A/2, il prezzo dell'immobile è considerato come una civile abitazione)	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = **122,00 mq,** (**1**=coefficiente di stima)	115,00mq x 1= **115,0mqe**
	Superf. lorda p2, zona NON abitabile = **194,00 mq** (**0,4**=coefficiente di stima)	194,00mq x 0,4 = **77,6 mqe**
	Superf. lorda p1, balconi = **13,00 mq** (**0,4**=coefficiente di stima)	13,00mq x 0,5 = **6,5 mqe**
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		**199,1mqe**
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo Valore Stimato: 199,10mqe x 950,00 €/mqe = **189.145,00€** Detratte le spese tecniche per pratica di Agibilità/Abitabilità, stimata in 2.500,00 € calcolo: **189.145,00€** - 2.500,00 € = 186.645,00€ cifra approssimata a 187.000,00 €	
	VALUTAZIONE FINALE: 187.000,00 €	

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

<table>
<tr><th colspan="3">IMMOBILE 3</th></tr>
<tr><td colspan="3">Immobile al grezzo accatastato come Civile abitazione (A/2)
(porzione di maggior fabbricato)</td></tr>
<tr><td>UBICAZIONE</td><td colspan="2">Comune di FERMO, in via Salette n. snc</td></tr>
<tr><td>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</td><td colspan="2">civile abitazione (in realtà immobile sola struttura in c.a. e provvisto di sole tamponature, accatastato come Civile Abitazione, ma sostanzialmente è un immobile al grezzo) distinto al N.C.E.U. del Comune di FERMO, al foglio 29, particella 157 sub. 3, cat. A/2, Cl.3, Consistenza 6,0 vani, Sup. Cat.121mq, rendita 418,33€, piano S1 – T</td></tr>
<tr><td>PREZZO €/mq</td><td colspan="2">500,00€/mqe
(ipotesi di valore €/mqe con il presupposto del cambio di destinazione d'uso, ovvero da abitazione a civile A/2, a Laboratori per arti e mestieri, C/3, il prezzo dell'immobile è considerato con <u>destinazione d'uso Laboratorio per arti e mestieri</u>, altrimenti non sarebbe vendibile perché privo di titolo edilizio abilitativo, ovvero abusivo)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">SUPERFICE LORDA</td><td>Superf. lorda = 125,00 mq,
(0,4=coefficiente di stima motivato dal fatto che l'immobile è allo stato <u>grezzo</u> ovvero struttura in c.a. e tamponatura in forati)</td><td>125,00mq x 0,4 = 50,0 mqe</td></tr>
<tr><td>Superf. lorda S1, cantina = 33,60 mq
(0,4=coefficiente di stima)</td><td>33,60mq x 0,4 = 6,70 mqe</td></tr>
<tr><td colspan="2">SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE</td><td><u>56,70 mqe</u></td></tr>
<tr><td>VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI</td><td colspan="2">Calcolo Valore Stimato:
56,70mqe x 500,00 €/mqe = 28.350,00 €
Detratte le spese tecniche per: integrazione elaborati tecnici della Domanda di Sanatoria, di Accatastamento, Agibilità e Cambio di Destinazione d'Uso, Certificato di Idoneità statica con Prove sui materiali e Perizia Geologica stimate in, stimate in 9.500,00 €
calcolo: <u>28.350,00 € - 9.000,00 € = 18.850,00</u> €
cifra approssimato a <u>19.000,00 €</u></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"><u>VALUTAZIONE FINALE: 19.000,00 €</u></td></tr>
</table>

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

IMMOBILE 4		
Immobile: rimessa/deposito (pre-fabbricato in c.a.)		
UBICAZIONE	Comune di FERMO, in via Salette n. snc	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Rimessa distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, al foglio 29, **particella 157 sub. 4**, cat. C/6, Cl.5, Consistenza 17,0 mq, Sup. Cat. 22,83 mq, rendita 22,83 €, piano T	
PREZZO **€/mq**	**450,00€/mqe**	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = **19,00 mq**, (**1,0**=coefficiente di stima)	19,00mq x 1,0 = **19,0 mqe**
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		**19,00 mqe**
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: **19,00mqe x 450,00 €/mqe = 8.550,00** € **Detratte le spese tecniche**: integrazione elaborati tecnici della Domanda di Sanatoria, di Accatastamento, Agibilità e eventuale Cambio di Destinazione d'Uso, stimate in stimate in **3.000,00 €** calcolo: **8.550,00** € - 3.000,00 € = 5.550,00 € cifra approssimato a 6.000,00 € OSSERVAZIONE l'eventuale spesa per la rimozione e smaltimento del manto di copertura in comento-eternit consiste in 1.400,00 €, mentre per la fornitura e posa di un nuovo manto di copertura, in pannelli Sandwich, la spesa è di euro 1.700,00 €. Nel caso di rimozione e ricostruzione del manto di copertura, al valore stimato si detraggono le due somme sopra illustrate.	
	VALUTAZIONE FINALE: 6.000,00 €	

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com
Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

IMMOBILE 5		
Immobile al grezzo accatastato come rimessa/autorimessa (C/6) (porzione di maggior fabbricato)		
UBICAZIONE	Comune di FERMO, in via Salette n. snc	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	**Rimessa/Autorimessa** (immobile al grezzo provvisto di pareti in c.a. ed accesso con doppia saracinesca manuale) distinta al N.C.E.U. del Comune di FERMO, al foglio 29, **particella 157 sub. 5**, cat. C/6, Cl.7, Consistenza 98 mq, Sup. Cat.109mq, rendita 182,21€, piano S1	
PREZZO **€/mq**	**450,00€/mqe**	
SUPERFICE LORDA	Superf. lorda = **115,00 mq,** (**0,8**=coefficiente di stima motivato dal fatto che **l'immobile è allo stato grezzo**, ma provvisto di pareri in c.a., tamponatura in forati, infissi, saracinesche in metallo manuali)	115,00mq x 0,7 = **92,0 mqe**
SUPERFICE LORDA COMMERCIALE TOTALE		**80,50 mqe**
VALORE TOTALE IMMOBILE NELLE CONDIZIONI ATTUALI	Calcolo valore: **92,00mqe x 450,00 €/mqe = 41.400,00** € **Detratte le spese tecniche** per: integrazione elaborati tecnici della Domanda di Sanatoria, di Accatastamento, Agibilità, Certificato di Idoneità statica con Prove sui materiali e Perizia Geologica stimate in 7.500,00 € calcolo: **41.400,00** € - 7.500,00 € = 33.900,00 € cifra approssimato a 34.000,00 €	
	VALUTAZIONE FINALE: 34.000,00 €	

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

IMMOBILE	TIPOLOGIA	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVO CATASTALE NCEU Comune di FERMO	PROPRIETÀ	STIMA in €	VALORE in €
1	**MAGAZZINO/ DEPOSITO** eventuale cambio destinazione d'uso in Civile Abitazione	Via Salette, n. 20 Fermo	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 1	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**109.250,00 €**	**106.000,00 €**
2	APPARTAMENTO **CIVILE ABITAZIONE**	Via Salette , n. 20 Fermo	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 2	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**189.145,00 €**	**187.000,00 €**
3	APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE eventuale cambio destinazione d'uso in LABORATORIO	Via Salette, n. snc Fermo	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 3	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**28.350,00 €**	**19.000,00 €**
4	**MAGAZZINO/ DEPOSITO**	Via Salette, n. snc Fermo	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 4	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**8.550,00 €**	**6.000,00 €**
5	**MAGAZZINO/ DEPOSITO**	Via Salette, n. snc Fermo	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 5	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**41.400,00 €**	**34.000,00 €**
VALORE STIMATO TOTALE IMMOBILI =					**376.695,00 €**	
TOTALE VALORE FINALE IMMOBILI =						**352.000,00 €**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

TOTALE STIMATO IMMOBILI UGUALE A 376.695,00 €

VALORE TOTALE IMMOBILI UGUALE A 352.000,00 €

QUESITO 11)

PARAGRAFO FORMAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la natura dei beni in oggetto, lo scrivente formula **due ipotesi** relative alla composizione dei lotti:

→ **l'ipotesi I** contempla la costituzione di **cinque lotti**, rispettivamente uno per immobile, con **servitù di passaggio** a favore dell'immobile 3 attraverso in l'immobile 5 per accedere al locale cantina pertinenza dell'immobile 3

→ L'ipotesi II contempla la formazione di **tre lotti** ovvero lotto I° e lotto II° rispettivamente costituiti dall'immobile 1 ed immobile 2, mentre il lotto III° è costituito da tre immobili ossia all'immobile 3, l'immobile 4 ed l'immobile 5, così da abbassare i costi di regolarizzazione del fabbricato al grezzo e del prefabbricato in aderenza al primo, in quanto rientrano tutti e tre nella pratica di sanatoria, attualmente in sospeso relativa al modulo depositato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fermo, ossia **Modello 47/85-D**, per **opere ad uso artigianale o industriale ed evitare la costituzione della servitù di** passaggio per accedere alla cantina dell'immobile 3.

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Nel caso di dell'ipotesi I i costi totali di regolarizzazione degli immobili 3, 4, 5, comprendenti Domanda in Sanatoria, Certificato Idoneità Statica con relative prove, Perizia Geologica, Accatastamento etc ammonta a:

9.500,00 € + 3.000,00 € + 7.500,00 € = 20.000,00 €

Nell' Ipotesi II°, costituendo un lotto unico comprendente gli immobili 3, 4, 5 le spese relative alla regolarizzazione del fabbricato al grezzo e del prefabbricato si possono ridurre del 25÷30%. Infatti si producono gli elaborati tecnici per la domanda in sanatoria riferiti all'intero edificio, si può redigere un unico certificato di idoneità statica etc…

Calcolo costi ridotti: 20.000,00 € x 25/100 = 15.000,00 €

15.000,00 € = spese tecniche per regolarizzazione dei tre immobili

nel caso di ipotesi II°

Somma degli immobili 3, 4, 5 è uguale a:

28.350,00 € + 8.550,00 € + 41.400,00 € = 78.300,00 € detratte le spese tecniche per regolarizzazione dei tre immobili

Prezzo a base d'asta del Lotto 3 nell'ipotesi II :

78.300,00 € - 15.000,00 € = 63.300,00 € approssimato a **63.000,00**

Il CTU illustrate le due ipotesi consiglia l'applicazione dell'ipotesi II° ossia **la costituzione di tre lotti riunendo gli ultimi tre immobili in un lotto unico.**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

I lotti sono costituiti come illustrato nella tabella seguente:

SUDDIVISIONE IN LOTTI: IPOTESI I					
Numero **LOTTO**	COMPOSIZIONE LOTTO	IDENTIFICATIVO **IMMOBILI** compresi nel lotto	**IDENTIFICATIVO CATASTALE** NCEU FERMO	**PROPRIETÀ**	**VALORE Lotto**
1	**DEPOSITO** (IN RELTA TRATTASI DI ABITAZIONE)	**1**	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 1	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**106.000,00 €**
2	**CIVILE ABITAZIONE** (APPARTAMENTO)	**2**	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 2	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**187.000,00 €**
3	**CIVILE ABITAZIONE** (IN RELTA TRATTASI DI IMMOBILE AL GREZZO)	**3**	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 3	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**19.000,00 €**
4	**RIMESSA**	**4**	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 4	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**6.000,00 €**
5	**AUTORIMESSA**	**5**	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 5	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**34.000,00 €**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

SUDDIVISIONE IN LOTTI:
IPOTESI II

Numero LOTTO	COMPOSIZIONE LOTTO	IDENTIFICATIVO IMMOBILI compresi nel lotto	IDENTIFICATIVO CATASTALE NCEU FERMO	PROPRIETÀ	VALORE Lotto
1	**DEPOSITO** (IN RELTA TRATTASI DI ABITAZIONE)	1	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 1	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**106.000,00 €**
2	**CIVILE ABITAZIONE** (APPARTAMENTO)	2	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 2	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**187.000,00 €**
3	**CIVILE ABITAZIONE** (IN RELTA TRATTASI DI IMMOBILE AL GREZZO)	3	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 3	1/1 PIENA PROPRIETÀ	**63.000,00 €**
	RIMESSA	4	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 4	1/1 PIENA PROPRIETÀ	
	AUTORIMESSA	5	FOGLIO 29 PART. 157 SUB. 5	1/1 PIENA PROPRIETÀ	

Di seguito vengono illustrate le due ipotesi di formulazione lotti nel dettaglio tramite specifiche tabelle riportate riferite all'ipotesi I° (in giallo) ed all'ipotesi II° (in arancione)

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com
Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

IPOTESI I°----------

LOTTO 1

DESCRIZIONE:

l'immobile 1, di una superficie di circa 115mq, catastalmente classificato nella categoria C/2, ossia come **deposito/magazzino,** è un alloggio dotato di un locale cucina con impianto adduzione gas, soggiorno con camino, due camere matrimoniali, più una singola ed ampio locale wc, rivestito con piastrelle in ceramica smaltata, completo di sanitari, rubinetteria, lavabo dotato di piano in muratura, moderna vasca da bagno cabina doccia integrata, infissi in legno con vetro singolo, pavimenti in graniglia, impianto di riscaldamento autonomo a metano con terminali radiatori tradizionali in ghisa tranne che nel locale wc dove è installato uno scalda-salviette elettrico

Descrizione Catastale:

l'immobile costituito dalla **seguente particella** catastale:

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	LIVELLI
157	**1**	**1**	---	C/2	6	100 mq	112 mq	304,71,62,57€	piano T

UBICAZIONE: Comune di Fermo, salette 20, piano primo

L'immobile risulta essere occupato da debitore

PROPRIETÀ: unico proprietario:

IMMOBILE al NCEU Comune di FERMO	PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
FOGLIO 29, PART. 157, **SUB. 1** C/2 – DEPOSITO/MAGAZZINO	[redacted]	**1/1 PIENA PROPRIETÀ**

IPOTESI I° PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	**106.000,00 €**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

LOTTO 2

DESCRIZIONE:

CIVILE ABITAZIONE, in porzione di fabbricato NON costituente condominio. L'abitazione al P 1, con accesso da BCNC ossia vano scale interno, è composta da disimpegno/ingresso, soggiorno, altro locale, cucina con camino con cucinotto, zona notte costituita da disimpegno, due ampie camere matrimoniali, una camera singola, un wc completo di sanitari, rubinetteria e vasca, due terrazzini ed ampia soffitta al piano secondo. L'appartamento presenta finiture interne in discreto stato di conservazione, in relazione alla vetustà dell'abitazione, l'impianto termico a metano, autonomo è di tipo tradizionale, con terminali radiatori tradizionali in ghisa.

Descrizione Catastale:

l'immobile costituito dalla **seguente particella** catastale:

Descrizione Catastale: Immobile Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livelli
157	2	1	---	A/2	3	8 vani	222 mq	557,77€	piano 1 - 2

UBICAZIONE: Comune di Fermo, salette 20, piano primo

L'immobile risulta essere occupato da debitore

PROPRIETÀ: unico proprietario:

IMMOBILE al NCEU Comune di FERMO	PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
FOGLIO 29, PART. 157, **SUB. 2** A/2 – CIVILE ABITAZIONE	[redacted]	**1/1 PIENA PROPRIETÀ**

IPOTESI I° PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 2	**187.000,00 €**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

LOTTO 3

DESCRIZIONE:

L'immobile è una porzione di fabbricato, con struttura in c.a., al piano terra di un fabbricato al grezzo la costruzione dell'edificio si è interrotta alla sola struttura in c.a. con la realizzazione della tamponatura perimetrale in forati non intonacate, l'immobile è senza infissi, ne impianti ne finitura, solaio di copertura costituito da travetti gettati in opera. Immobile privodi titolo edilizio/urbanistico abilitativo, accatastato come civile abitazione ma sanabile come immobile di tipo produttivo, **F/3, ovvero unità in corso di costruzione**

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livelli
157	3	1	----	A/2	3	6 vani	126 mq	418,33 €	piano S1-T

UBICAZIONE: Comune di Fermo, salette snc, piano primo

L'immobile risulta essere occupato da debitore

PROPRIETÀ: unico proprietario:

IMMOBILE al NCEU Comune di FERMO	PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
FOGLIO 29, PART. 157, **SUB. 3** A/2 – CIVILE ABITAZIONE	[redacted]	**1/1 PIENA PROPRIETÀ**

IPOTESI I° PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 3	**19.000,00 €**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

LOTTO 4

DESCRIZIONE:
catastalmente classificato nella categoria C/6, di circa 19 mq, ossia come **RIMESSA**, immobile di circa 19 mq, costituito da una struttura in prefabbricato in c.a., con infissi, installato negli nei anni ~~settanta~~ con la copertura realizzata a lastre in cemento amianto

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livello
157	**4**	**1**	---	C/6	5	17 mq	18 mq	22,83€	T

UBICAZIONE: Comune di Fermo, salette snc, piano primo

L'immobile risulta essere occupato da debitore

PROPRIETÀ: unico proprietario:

IMMOBILE al NCEU Comune di FERMO	PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
FOGLIO 29, PART. 157, **SUB. 4** A/2 – CIVILE ABITAZIONE	[redacted]	**1/1 PIENA PROPRIETÀ**

IPOTESI I° PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 4	**6.000,00 €**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

LOTTO 5

DESCRIZIONE:

catastalmente classificato nella categoria C/6, ossia come **RIMESSA O AUTORIMESSA** al primo livello sotto strada, **S1,** è una porzione di fabbricato, costruito negli ~~anni settanta~~ con struttura in c.a., su due livelli S1 e Piano Terra. Immobile al grezzo, dotato di con infissi, pavimento in c.a., di 115 mq circa, con accesso carrabile provvisto di due saracinesche avvolgibili in metallo a movimentazione manuale, dal lato opposto dell'accesso è stata ricavato un locale cantina di circa 33 mq, pertinenza del immobile al piano Terra

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio n. 11									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livello
157	**5**	**1**	---	C/6	7	98 mq	109 mq	182,21€	S1

UBICAZIONE: Comune di Fermo, salette snc, piano primo

L'immobile risulta essere occupato da debitore

PROPRIETÀ: unico proprietario:

IMMOBILE al NCEU Comune di FERMO	PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
FOGLIO 29, PART. 157, **SUB. 5** C/6 – RIMESSA/AUTORIMESSA	[redacted]	**1/1 PIENA PROPRIETÀ**

IPOTESI I° PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 5	**34.000,00 €**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

IPOTESI II°----------

LOTTO 1

DESCRIZIONE:

l'immobile 1, di una superficie di circa 115mq, catastalmente classificato nella categoria C/2, ossia come **deposito/magazzino,** è un alloggio dotato di un locale cucina con impianto adduzione gas, soggiorno con camino, due camere matrimoniali, più una singola ed ampio locale wc, rivestito con piastrelle in ceramica smaltata, completo di sanitari, rubinetteria, lavabo dotato di piano in muratura, moderna vasca da bagno cabina doccia integrata, infissi in legno con vetro singolo, pavimenti in graniglia, impianto di riscaldamento autonomo a metano con terminali radiatori tradizionali in ghisa tranne che nel locale wc dove è installato uno scalda-salviette elettrico

Descrizione Catastale:

l'immobile costituito dalla **seguente particella** catastale**:**

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	LIVELLI
157	**1**	**1**	---	C/2	6	100 mq	112 mq	304,71,62,57€	piano T

UBICAZIONE: Comune di Fermo, salette 20, piano primo

L'immobile risulta essere occupato da debitore

PROPRIETÀ: unico proprietario:

IMMOBILE al NCEU Comune di FERMO	PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
FOGLIO 29, PART. 157, **SUB. 1** C/2 – DEPOSITO/MAGAZZINO	[redacted]	**1/1 PIENA PROPRIETÀ**

IPOTESI II° PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	**106.000,00 €**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e8c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

LOTTO 2

DESCRIZIONE:

CIVILE ABITAZIONE, in porzione di fabbricato NON costituente condominio. L'abitazione al P 1, con accesso da BCNC ossia vano scale interno, è composta da disimpegno/ingresso, soggiorno, altro locale, cucina con camino con cucinotto, zona notte costituita da disimpegno, due ampie camere matrimoniali, una camera singola, un wc completo di sanitari, rubinetteria e vasca, due terrazzini ed ampia soffitta al piano secondo. L'appartamento presenta finiture interne in discreto stato di conservazione, in relazione alla vetustà dell'abitazione, l'impianto termico a metano, autonomo è di tipo tradizionale, con terminali radiatori tradizionali in ghisa.

Descrizione Catastale:

l'immobile costituito dalla **seguente particella** catastale:

Descrizione Catastale: Immobile Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livelli
157	**2**	**1**	---	A/2	3	8 vani	222 mq	557,77€	piano 1 - 2

UBICAZIONE: Comune di Fermo, salette 20, piano primo

L'immobile risulta essere occupato da debitore

PROPRIETÀ: unico proprietario:

IMMOBILE al NCEU Comune di FERMO	PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
FOGLIO 29, PART. 157, **SUB. 2** A/2 – CIVILE ABITAZIONE	[redacted]	**1/1 PIENA PROPRIETÀ**

IPOTESI II° PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 2	**187.000,00 €**

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

LOTTO 3

DESCRIZIONE: lotto costituito da tre immobili, rispettivamente il numero 3, 4, 5: fabbricato, senza titolo autorizzativo edile/urbanistico, ma sanabile, costituito da due livelli, con struttura in c.a., al grezzo, con sole tamponature in forati a p.t. e pareti in c.a. nel livello sotto-strada, con l'aggiunta di un piccolo prefabbricato in aderenza al fabbricato principale, di 19mq, con infissi e copertura in eternit. Il p.t. del fabbricato di 125mq è un ambiente unico, senza finiture ne infissi con la struttura in c.a. a vista e non intonacato, pratica in sanatoria, con destinazione **d'uso produttivo/artigianale** presentata, ma da integrare negli elaborati grafici e tecnici; il livello sotto-strada rimessa oppure autorimessa, di 115mq, con accesso carrabile e doppia saracinesca metallica, provvisto di infissi, privo di intonaco e finiture.

Descrizione Catastale: Immobili Identificati al N.C.E.U. del Comune di FERMO, Foglio n. 29									
Part	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita	Livelli
157	**3**	**1**	-----	A/2	3	6 vani	126 mq	418,33 €	piano S1-T
157	**4**	**1**	---	C/6	5	17 mq	18 mq	22,83€	T
157	**5**	**1**	---	C/6	7	98 mq	109 mq	182,21€	S1

UBICAZIONE: Comune di Fermo, salette snc, piano primo

L'immobile risulta essere occupato da debitore

PROPRIETÀ: unico proprietario:

IMMOBILE al NCEU Comune di FERMO	PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ
FOGLIO 29, PART. 157, **SUB. 3, 4, 5**	[redacted]	**1/1 PIENA PROPRIETÀ**

IPOTESI II° PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL LOTTO 3	**63.000,00 €**

Firmato Da: IANDICRIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Parte V

CONFERIMENTO DELL'INCARICO, QUESITI E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'esecuzione Dott.ssa Milena PALMISANO con provvedimento in data 09/04/2025 nominava il sottoscritto Ing. Mirco Iandiorio, nato a Novara il 19/03/1974,, c.f. NDRMRC74C19F952H, regolarmente inscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Fermo al n.A418, Consulente Tecnico d'Ufficio **nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.118/2009** oggetto della presente; il sottoscritto accettava l'incarico depositando il relativo giuramento telematicamente in cancelleria .

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico di controllare la completezza dei documenti di cui all'art 569,cod. proc. Civ. e di redigere la stima dei beni immobili pignorati, nello specifico come **QUESITI PRELIMINARI** al sottoscritto veniva richiesto se:

- **Caso I)** il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- **Caso II)** se il creditore procedente abbia optato per il deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva.

Nel Caso I) (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

quesito A) se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

quesito B) se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel Caso II) (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Oltre ciò sono state richieste all'esperto le seguenti due precisazioni:

Precisazione i) l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

Precisazione ii) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Terminata questa fase preliminare all'esperto sono stati posti i **Quesiti** di seguito sinteticamente riportati:

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com
Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Quesito 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento … omissis

Quesito 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche … omissis

Quesito 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni … omissis

Quesito 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; … omissis

Quesito 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato … omissis

Quesito 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali … omissis

Quesito 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. … omissis

Quesito 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, … omissis

Quesito 10) a determinare il valore degli immobili pignorati … omissis

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Quesito 11) a formare lotti per gruppi omogenei … omissis

Quesito 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, … omissis

Quesito 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Quesito 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Quesito 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, … omissis

Quesito 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali … omissis

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com
Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Sintetica Cronologia Operazioni Peritali

- In data 09/04/2025 veniva conferito l'incarico al sottoscritto da parte del tribunale di Fermo,

- In data 09/04/2025 il sottoscritto riceveva l'incarico da parte del tribunale di Fermo tramite PEC,

- In data 09/04/2025 il sottoscritto accettava l'incarico con deposito del giuramento,

- In data 11/04/2025 il sottoscritto procedeva a contattare, telefonicamente, la parte debitrice per poter procedere al sopralluogo interno,

- In data 19/04/2025 il sottoscritto procedeva ad un primo sopralluogo esterno ed interno dei beni oggetto della presente,

- In data 17/04/25 il sottoscritto si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Fermo previo esclusivo appuntamento per procedere ad un primo accesso agli Atti e visionare la documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura,

- In data 19/04/25 il sottoscritto si recava presso gli immobili siti i via Salette, per il sopralluogo,

- In data 22/09/25 il sottoscritto si recava presso gli l'Archivio di stato del Comune di Fermo previo esclusivo appuntamento per procedere un secondo all'accesso agli Atti Comune e visionare la documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura,

- In data 23/04/25 il sottoscritto si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Fermo previo esclusivo appuntamento per procedere ad un secondo accesso agli Atti e visionare la documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura,

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

- In data 24/04/25 il sottoscritto si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Fermo previo esclusivo appuntamento, con funzionario specializzato in condoni e sanatorie in materia urbanistica/edile, per analizzare la specifica situazione degli immobili in oggetto (immobili per cui è stata presentata domanda in sanatoria) e visionare la documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura,

- In data 24/04/25 il sottoscritto si recava presso gli Uffici del Genio Civile, sezione del Comune di Fermo, per procedere ad un accesso agli Atti riguardante l'eventuale deposito di calcoli statici relativi agli immobili e visionare la documentazione relativa agli immobili oggetto della procedura,

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75

Ing. Mirco Iandiorio
studioingegneriapsg@gmail.com

Via Lazio n. 4 - Porto San Giorgio (Fm)
Cll 3294356930

Lista Allegati:

➢ *Allegato Documentazione Fotografica Fabbricato* ➢ *Allegato Documentazione Catastale*	➢ *Allegato Estratto Osservatorio Mercato immobiliare* ➢ *PEC ricevuta di consenga Bozza Avv Brancozzi 13-06-2025*

Luogo e Data **Porto San Giorgio,** **05/03/2026**	Il Tecnico: **Ing. Mirco Iandiorio** ORDINE degli INGEGNERI - PROVINCIA di FERMO Mirco IANDIORIO Ingegnere a - civile ambientale b - industriale c - dell'informazione A418

Firmato Da: IANDIORIO MIRCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 28e6c4c412410c75