Per quanto riguarda diritti e doveri dei condomini sulle cose comuni e sulle parti di loro esclusiva proprietà si rimanda al regolamento di condominio inserito nell'allegato *10.*

LOTTO 2 (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola
Non sono state riscontrate formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene.

3.11. ACCERTARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE), CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Non si sono riscontrati, per quanto è stato possibile verificare, formalità, vincoli, oneri da cancellare o comunque non opponibili all'acquirente.

3.12. PROCEDERE ALLA STIMA DEGLI IMMOBILI IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO; NEL CASO IN CUI SIA PIGNORATA SOLTANTO LA QUOTA, VERIFICARE LA DIVISIBILITÀ O MENO DEI BENI ED ACCERTARE LA RIDUZIONE DEL VALORE CONSEGUENTE AL FATTO CHE QUESTA SIA VENDUTA DA SOLA

ASTALEGALE.NET

LOTTO 1 (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano
La stima del valore di mercato dell'immobile in questione è stata effettuata sulla base dell'art. 20 della Convenzione del 31/01/1983, allegata al progetto approvato con Concessione edilizia n. 1901 del 1983 - "Concessione di diritto di superficie del lotto commerciale-residenziale-direzionale sito nella zona PEEP Capoluogo alla Cooperativa edilizia Tre Colli".
Il suddetto articolo 20 - Vendite locali con destinazione commerciale/direzionale - prescrive che il prezzo iniziale di locali magazzino è di L. 347.760 per metro quadro di superficie utile abitabile, ovvero la superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.
Il prezzo di vendita dei locali si determina sviluppando le seguenti formule:

- $P2 = P1 \times Ib / Ia$ per il periodo della costruzione;

- $P2 = P1 \times (Id - n\%) / Ic$ per il periodo successivo alla ultimazione della costruzione;

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dove:

P2 = prezzo di vendita;

P1 = prezzo iniziale come sopra determinato;

Ia = indice ISTAT dei costi di costruzione cognito alla data della convenzione;

Ib = indice ISTAT dei costi di costruzione cognito alla data di ultimazione dei locali;

Ic = indice ISTAT del costo della vita cognito alla data di ultimazione dei locali;

Id = indice ISTAT del costo della vita cognito alla data del patto di vendita dei locali;

n% = percentuale di deprezzamento in ragione dell'1% all'anno a partire dal 5° anno dall'ultimazione dei locali.

SUPERFICI NETTE MAGAZZINO

Piano terra	**Superficie netta (mq)**
Vano scala 1	2,50
Vano scala 2	8,80
Piano interrato	**Superficie netta (mq)**
Magazzino	123,90
Locale macchina	2,85
Montacarichi	1,60
TOTALE	**139,65**

ASTALEGALE.NET

Per il periodo della costruzione:

P1 = L. 347.760

Ia = 155,2 relativo a Gennaio 1983

Ib = 198,3 relativo a Novembre 1985

P2 = L. 347.760 x (198,3 / 155,2) = L. 444.335,10

Per il periodo successivo alla ultimazione della costruzione:

P1 = L. 444.335,10

n% = 26%

Id ragguagliato ad oggi a partire da Novembre 1985 che è il mese di ultimazione dei lavori

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Variazione da nov. '85 a dic. '85	+ 1,3
Variazione da dic. '85 a dic. '89	+ 27,5
Variazione da dic. '89 a dic. '92	+ 21,2
Variazione da dic. '92 a dic. '95	+ 16,7
Variazione da dic. '95 a dic. '10	+ 38,4
Variazione da dic. '10 a dic. '15	+ 7,0
Variazione da dic. '15 a lug. '16	+ 0,1
	100 + 112,2 = 212,2 Id

Ic = 196,10 - 100 = 96,10

P2 = L. 444.335,10 x (212,2 - 26) / 96,10 = L. 444.335,10 x 1,9376 =
L. 860.928,15 = 444,63 €/mq

Il prezzo di mercato dell'immobile risulta quindi pari a:

139,65 mq x 444,63 €/mq = 62.092,58 €

ASTALEGALE.NET

Come sopra specificato, si dovrà sostenere una spesa pari a 2.900 € per sanare le irregolarità edilizie ed in più l'acquirente dovrà farsi carico delle rate di condominio non pagate pari a 1.402,85 €.

Sottraendo tali importi, il valore del magazzino sarà di **57.789,73 €**

LOTTO 2 (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata effettuata mediando i valori del mercato immobiliare nell'area di interesse con quelli della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, applicando opportuni coefficienti di differenziazione, il tutto riferito alla superficie commerciale.

Nel primo caso la sottoscritta ha effettuato una ricerca individuando villette in vendita presso alcune agenzie immobiliari, con caratteristiche simili a quella oggetto di pignoramento e facenti parte della stessa zona; si è constatato che attualmente il

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

prezzo per villette nella zona di Pintura di Bolognola risulta essere variabile tra 1.200 €/mq e 1.500 €/mq (valore medio 1.350 €/mq).

Per quanto riguarda la Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al primo semestre del 2016, indicando il Comune di Bolognola, la zona E2 suburbana/zona turistica località Pintura e la destinazione residenziale si ottiene il seguente schema:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: BOLOGNOLA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA TURISTICA LOCALITA` PINTURA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,1	3,2	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	700	900	L	2,5	3,2	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Ottimo

Normale

Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si evince da tale tabella che le villette in stato conservativo normale, come quella oggetto di stima, hanno un prezzo di vendita variabile tra 700 €/mq e 900 €/mq (valore medio 800 €/mq).

SUPERFICI LORDE

Piano seminterrato	**Superficie lorda (mq)**
Cucina	39,23 di cui 50% = 19,62
Ripostiglio esterno	6,88
Piano terra	**Superficie lorda (mq)**
Camere, disimpegno e Wc	36,23
Soffitta	**Superficie lorda (mq)**
Ambienti oltre 1,50 m	14,47
TOTALE	**77,20**

Tale villetta a schiera è circondata da una corte esterna, catastalmente identificata come bene non censibile, comune ai subalterni 20 e 15 secondo l'elaborato planimetrico del 25/03/1999. Questo giardino è contraddistinto con il subalterno 10 e si ritiene di doverlo inserire nella stima, in quanto di pertinenza di entrambi i subalterni dell'immobile pignorato.

La superficie lorda dell'appartamento risulta essere di 77,20 mq, al lordo delle murature esterne ed interne, le murature di confine con la villetta a schiera limitrofa sono state conteggiate sulla mezzeria.

La superficie del balcone a piano terra sul lato sud-est è di 7,25 mq, mentre la corte esterna di cui al sub. 10 ha una superficie di 80 mq.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'appartamento, da moltiplicare per i prezzi medi di mercato, si sono seguite le istruzioni del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare ed il D.P.R. n.138/98.

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano seminterrato	**Superficie lorda (mq)**
Cucina	39,23 di cui 50% = 19,62
Ripostiglio esterno	6,88 di cui 25% = 1,72
Piano terra	**Superficie lorda (mq)**
Camere, disimpegno e Wc	36,23
Balcone	7,25 di cui 30% = 2,18
Soffitta	**Superficie lorda (mq)**
Ambienti oltre 1,50 m	14,47 di cui 33% = 4,78
Porzioni di solaio inabitabili	22,50 di cui 20% = 4,50
TOTALE villetta	69,03
Corte esterna	**Superficie lorda (mq)**
Giardino con marciapiede e scale esterne	80,00 di cui 69,03 al 10% = 6,90 10,97 al 2% = 0,22
TOTALE	**76,15 - 76,00**

ASTALEGALE.NET

Per l'appartamento in questione si applicano alcuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi, desunti dalla manualistica attualmente in vigore per le stime immobiliari e relativi all'età, alla qualità ed allo stato di manutenzione.

In base all'età, in questo caso compresa tra 10 e 20 anni, alla qualità, che si considera media, ed allo stato conservativo buono, si applica il coefficiente di 0,75.

Il valore medio di mercato, desunto dalle quotazioni delle agenzie immobiliari, per villette situate nella stessa zona di quella oggetto di pignoramento, è di 1.350 €/mq, il coefficiente da applicare, come sopra descritto è pari a 0,75.

Valore appartamento:

76 mq x 1.350 €/mq x 0,75 = 76.950,00 €

Il valore medio di mercato, ricavato dalla tabelle di cui sopra, relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, è pari a 800 €/mq, in cui è già insito lo stato conservativo "normale" dell'edificio, per cui non verrà considerato il coefficiente riduttivo di 0,75.

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Pertanto, il valore dell'appartamento in questo caso è pari a:

76 mq x 800 €/mq = 60.800,00 €

La media aritmetica dei due valori è pari a:

(76.950,00 € + 60.800,00 €)/2 = 68.875,00 €

Il valore della villetta a schiera sarà di **68.875,00 €**

3.13. VERIFICARE LA DIVISIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI, INDIVIDUANDO -IN CASO AFFERMATIVO- I BENI DA COMPRENDERE IN CIASCUNO DI ESSI ED IL VALORE DI CIASCUN LOTTO

I beni pignorati, come specificato in precedenza nella presente relazione, sono un magazzino nel comune di Montecassiano ed una villetta a schiera nel Comune di Bolognola; si ritiene, quindi, di poterli dividere in due lotti, i cui valori vengono così indicati:

ASTALEGALE.NET

LOTTO 1 (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano = **57.789,73 €**

LOTTO 2 (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola = **68.875,00 €**

3.14. REDIGERE LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA E, IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ, DISPONE QUANTO NECESSARIO AI FINI DELLA REDAZIONE DELLA STESSA.

L'attestato di prestazione energetica, allegato alla presente relazione *(allegato 11)*, è stato sviluppato per il solo lotto 2, conformemente al D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii.
Il magazzino di cui al lotto 1 è escluso dalle categorie per cui è necessaria la redazione dell'Ape (D.M. 26/06/2015 - Linee guida APE).
In base all'art. 6 comma 5 del D.Lgs. n. 192/2005, l'APE in oggetto è da intendersi valido fino al 31/12/2017 e non per dieci anni, poichè il proprietario sig.
non era in possesso di libretto di impianto al momento del sopralluogo del CTU, ne lo forniva successivamente alla sottoscritta.

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

All'art. 2 (Definizioni) comma 1 lettera l-tricies dello stesso decreto legislativo si definisce "impianto termico": *impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.*

La classe energetica della villetta è la "E", con indice di prestazione energetica globale pari a 193,3 Kwh/m² anno.

3.15. IL CT, AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., PROVVEDA ALMENO TRENTA GIORNI PRIMA DELLA UDIENZA FISSATA PER LA COMPARIZIONE DELLE PARTI, O COMUNQUE ENTRO IL TERMINE FISSATO PER IL DEPOSITO IN CANCELLERIA, AL DEPOSITO DELLA PERIZIA E DEGLI ALLEGATI A MEZZO INVIO TELEMATICO, PREFERIBILMENTE SERVENDOSI DELL'APPLICATIVO IN USO PRESSO QUESTO TRIBUNALE E CHE PROVVEDA A MEZZO TELEMATICO ALLA COMUNICAZIONE DELLA STESSA ANCHE ALLE PARTI COSTITUITE, CON INVIO ALL'INDIRIZZO CHE QUESTE HANNO INDICATO IN CANCELLERIA, AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. CPC., NONCHÉ INVII LA RELAZIONE ANCHE AL DEBITORE A MEZZO TELEFAX O A MEZZO POSTA ORDINARIA.

La sottoscritta CTU invia l'elaborato peritale in oggetto, completo di allegati, al Tribunale di Macerata attraverso busta telematica all'indirizzo PEC *tribunale.macerata@civile.ptel.giustiziacert.it*.

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Si invia l'elaborato ai debitori esecutati con raccomandata a/r.

3.16. IL CT, OVE RISCONTRI IRREGOLARITÀ DI NATURA URBANISTICA, SEGNALI LA CIRCOSTANZA CON INVIO ULTERIORE E DIVERSO RISPETTO ALLA RELAZIONE DI STIMA CONTENENTE ESCLUSIVAMENTE LE RILEVATE IRREGOLARITÀ.

Non si riscontrano irregolarità di natura urbanistica da segnalare.

4. NOTA

Si evidenzia che la presente relazione scritta, relativamente al lotto 2 ubicato nel Comune di Bolognola, fa riferimento al sopralluogo effettuato in data 19/07/2016, non è stato possibile verificare lo stato dell'immobile a seguito dei recenti eventi sismici.

5. ALLEGATI

1) Documentazione fotografica lotto 1;
2) Documentazione fotografica lotto 2;
3) Documentazione catastale lotto 1;
4) Documentazione catastale lotto 2;
5) Documentazione Conservatoria Immobiliare lotto 1;
6) Documentazione Conservatoria Immobiliare lotto 2;
7) Pratiche edilizie Comune lotto 1;
8) Pratiche edilizie Comune lotto 2;
9) Pratica strutturale Genio Civile lotto 2;
10) Documentazione condominio lotto 1;
11) Attestato di prestazione energetica lotto 2;
12) Comunicazioni del CTU per i sopralluoghi sul lotto 1 e sul lotto 2;
13) Verbale di sopralluogo lotto 1;
14) Verbale di sopralluogo lotto 2;
15) Solleciti del CTU e risposta del Comune di Bolognola relativi alla richiesta di calcolo degli oneri per eventuale presentazione di pratica di sanatoria.

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Avendo assolto il mandato conferitole, la sottoscritta rassegna la presente, che si compone di n. 36 pagine, più allegati.

Civitanova Marche, lì 02/11/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Laura Fratesi

ASTALEGALE.NET

Firmato Da: FRATESI LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3987d1ce717c7b6f68b41a21b02b25c3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009