

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 96/2018

Procedura promossa da:

OMNIATEL SRL (Mandataria di P&G SGR SPA)

Contro

"XXXXXXXXXX"

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

G.O.T. Dott.ssa Domizia Perrone

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 96/2018

CREDITORE PROCEDENTE: "Omniatel srl (Mandataria di P&G SGR spa)"

DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**.

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. A119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 09/06/2022, e in data 10/06/2022 ha prestato giuramento. Il G.E. fissava l'udienza per il 14/03/2023 ore 10,10. Con decreto del 21/03/2023 il GE ha spostato l'udienza al 07/07/2023. Successivamente con decreto del 23/05/2023 il GOT rinviava l'udienza al 12/12/2023.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto di pignoramento. Ho verificato che il creditore procedente ha provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della relazione notarile, all'interno della quale non viene indicata la storia catastale degli immobili staggiti per il ventennio precedente alla data del pignoramento. Ho verificato che non ci sono creditori intervenuti.

Relativamente alla documentazione dello stato civile dell'esecutato se ne è fatta richiesta agli enti e se ne riporta di seguito l'esito.

- **OMISSIS** (cfr. all. 1 certificati anagrafici)

SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 96/2018 sono quelli di seguito indicati e descritti e, per i medesimi immobili viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

Provveda l'esperto alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

- **Autorimessa.** *Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.*

La zona dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova, nella zona ovest del centro del comune di Montegranaro, a circa 1.650 mt dal centro storico, raggiungibile percorrendo via Fermana Nord quindi via Fonte Casella. Confina a nord con strada privata particella 693 foglio 17 proprietà XXXXXXXX, a est con sub 2 particella 643 proprietà XXXXXXXX, a sud con strada comunale e a ovest con particella 727 stesso foglio proprietà XXXXXXXX salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 1990 nel tempo non ha subito superfetazioni né manutenzione ordinaria. Consiste in sei villette a schiera e quella interessata dalla stima è di testata lato ovest composto da seminterrato, piano terra e primo, è a destinazione residenziale, mentre una parte del piano seminterrato la destinazione d'uso è autorimessa. L'immobile ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento e il tetto a capanna e manto di copertura in tegole in laterizio. Esternamente l'edificio è con cortina di mattoni a faccia vista. Essendo una villetta a schiera di testata ha una pertinenza, di mq 183,35 che interessa i tre lati liberi, questa è in parte pavimentata in autobloccanti e in parte a prato con alcune essenze anche di alto fusto. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Trattandosi di abitazione e autorimessa catastalmente distinti, ma di fatto complementari, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarli come lotto unico. Abitazione da cielo a terra con autorimessa e corte esterna. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica, all. 4 rilievo degli immobili staggiti)

QUESITO 2

Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- **Abitazione.** *Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.*

- **Autorimessa.** *Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.*

Dalla via Fonte Casella si accede dal cancello della recinzione al giardino esclusivo, quindi tramite un balcone all'abitazione, leggermente sopraelevata dalla quota strada, ed è composta da ingresso mq 2,65, soggiorno/pranzo di mq 37,40 con finestra e balcone a sud di mq 8,40 e a nord che è quello d'ingresso di mq 9,40, cucina di mq 7,40 con una finestra aperta a sud, dal soggiorno tramite un disimpegno posto nel sottoscala si arriva al bagno 1 del piano terra, che è privo di doccia, di mq 4,60. Tutti i locali al piano terra sono alti ml 2,70. Dall'ingresso si prende la scala per il primo piano dove troviamo: camera da letto 1 di mq 16,90 con una finestra aperta a sud con balcone di mq 8,40, camera da letto 2 di mq 13,40 con finestra aperta a nord con balcone di mq 7,80, camera 3 di mq 12,20 con finestra che apre sul balcone sud e bagno al piano primo di mq 8,00 con finestra a nord. Completa il piano primo un ripostiglio di mq 2,20, mentre con una scala retrattile, dal disimpegno piano primo si accede al sottotetto, spazio di altezza massima ml 1,80 utilizzato come deposito. Tutti i locali al piano primo sono alti ml 2,70. Sempre dal soggiorno tramite una scala interna si arriva al piano seminterrato, dove abbiamo un bagno di mq 4,40 con finestra a bocca di lupo, un locale di mq

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

15,75 utilizzato come ufficio con finestra a sud e una cantina di mq 10,85. **All'autorimessa** si accede da nord con serranda basculante in ferro, l'apertura è connessa alla quota strada da una rampa in cemento, il locale è accessibile anche dall'interno con due porte, una che collega col disimpegno della scala, l'altra che apre sul locale ad uso ufficio. Tutti i locali al piano seminterrato sono alti ml 2,70. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento, a radiatori e alimentato a metano, così come l'impianto idrico sono autonomi e risalenti all'epoca di costruzione, 1995. I pavimenti sono in gres porcellanato al piano terra e seminterrato e sui balconi, mentre sono in legno al piano primo, i rivestimenti dei bagni sono in maiolica. Le finiture sono di media qualità, gli infissi sono in legno con vetrocamera singola, i parapetti dei balconi sono in cemento con fioriere dello stesso materiale. Essendo una villetta a schiera di testata ha una pertinenza, di mq 183,35 che interessa i tre lati liberi, questa è in parte pavimentata in autobloccanti e in parte a prato con alcune essenze anche di alto fusto. Nella zona sud sono in corso dei lavori di consolidamento del terreno che tende a franare a valle, danneggiando anche l'impianto fognario. L'esecutato dichiara che ha autorizzato i lavori ma non ha dato assenso a sostenere le spese. L'immobile si presenta in buone condizioni fatta salva l'usura dovuta al tempo e all'utilizzo. L'immobile è occupato e non è munito di APE. Non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica, all. 4 rilievo degli immobili staggiti)

QUESITO 3

Provveda l'esperto, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Montegranaro sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per il quale è stata rilasciata un "Concessione di eseguire attività edilizia" prot. 8457 in data 14/06/1990 rilasciato dal sindaco del comune di Montegranaro a XXXXXXXXXX quale legale rappresentante della ditta XXXXXXXXXXXX, per la costruzione di villette a schiera, che definisce l'epoca di costruzione. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Fermo sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per i quali è stata rilasciata:

- "Concessione di eseguire attività edilizia" prot. 8457 in data 14/06/1990 rilasciato dal sindaco del comune di Montegranaro a XXXXXXXXXXXX quale legale rappresentante della ditta XXXXXXXXXXXX, per la costruzione di villette a schiera su lotti con particella 28-30-147 foglio 17.
- "Concessione di eseguire attività edilizia" prot. 10192 in data 28/04/1992 rilasciato dal sindaco del comune di Montegranaro a XXXXXXXXXXXX, come Variante per la costruzione di villette a schiera.
- "Autorizzazione di abitabilità-agibilità" in data 27/01/1993.
- DIA prot. 7297 del 23/04/1996 presentata da XXXXXXXXXXXX per lavori di modifiche interne.
- "Concessione edilizia in sanatoria" n. 122 del 16/02/2005 rilasciata a XXXXXXXXXXXX per sanatoria dell'aumento di superficie al piano seminterrato per realizzazione di locale ad uso cantina.

Dalla disamina della documentazione estratta dall'ufficio comunale, si evidenziano una difformità al piano seminterrato per l'apertura di una porta.

(cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 5

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Trattandosi fabbricati esistente non si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica, comunque dalla disamina della documentazione relativa al PRG vigente risulta la seguente destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera Giunta Provinciale n. 201 del 19/05/2009 destinazione urbanistica:

Zona C "Espansione" Piano di Lottizzazione dell'area di proprietà Impresa Edile Lanciani Eugenio, adottato definitivamente in data 22/03/1985 n. 82, ex art. 2 ultimo comma della LR 19/79. (cfr. all.7 Documentazione urbanistica)

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

QUESITO 6

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Avendo verificato che il creditore procedente ha provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della relazione notarile, ma all'interno della quale non viene indicata la storia catastale degli immobili staggiti per il ventennio precedente alla data del pignoramento. Ho provveduto ad effettuata l'accesso sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto le certificazioni storiche catastali e le planimetrie degli immobili staggiti e, in seguito al sopralluogo, ho verificato che vi è una difformità interna al piano seminterrato, rispetto allo stato dei luoghi, e ho provveduto ad aggiornare la planimetria. Quindi ad oggi la planimetria catastale agli atti dell'ufficio tecnico erariale corrisponde con lo stato dei luoghi. E la situazione è la seguente:

Situazione dal 09/11/2015 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	17	643	1	A/2 03	10 vani	Totale mq 179 escluse aree scoperte ma 157	Euro 485,47 L. 940.000
2	Montegranaro	17	643	7	C/6 01	37mq	Totale mq 33	Euro 64,97 L. 125.800

Partita: 1003569

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Intestazione:

OMISSIS

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1

GOT: Dott.ssa Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 31/08/1996:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	17	643	1	A/2 03	10 vani		Euro 485,47 L. 940.000

Partita: 1003569

Dati derivanti da: Variazione del 31/08/1996 in atti dal 27/05/1999 Diversa distribuzione spazi interni Classamento (n. 3550/1996)

a. Situazione degli intestati dal 23/03/1993

OMISSIS

dati derivati da: Atto del 23/03/1993 Pubblico ufficiale Notaio Chessa sede Corridonia (MC) Rep. N. 77254-Compravendita Voltura n. 3265.1/19993 in atti dal 02/07/1993

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 2

CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 01/01/1992:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	Montegranaro	17	643	7	C/6 01	37mq		Euro 64,97 L. 125.800

Partita: 1003569

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 variazione dl quadro tariffario

a. Situazione degli intestati dal 23/03/1993

OMISSIS

dati derivati da: Atto del 23/03/1993 Pubblico ufficiale Notaio Chessa sede Corridonia (MC) Rep. N. 77254-Compravendita Voltura n. 3265.1/19993 in atti dal 02/07/1993

(cfr. all. 2 certificati e doc. catastali)

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

QUESITO 7

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.
- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Dalla ricerca effettuata **alla data della notifica del pignoramento** la parte eseguita era proprietaria degli immobili staggiti in forza dei seguenti atti:

a) Atto di compravendita Notaio Chessa con sede in Corridonia (MC) in data 23/03/1993 trascritto a Fermo il 02/04/1993 al n. 1607 Reg. Part., con il quale il signor XXXXXXXXXXXX acquista da XXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX, immobili siti a Montegranaro (FM) distinti al foglio 17 particella 643 sub 1-7.

La XXXXXXXXXXXX è proprietaria degli immobili staggiti per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento. (cfr. all. 8 aggiornamento iscrizioni trascrizioni e atto d'acquisto)

QUESITO 8

Provveda l'esperto 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, peso, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.
- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Formalità gravanti sull'immobile eseguitato

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, vincoli e oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In merito agli immobili che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura iscrizioni:

- tipo: **ipoteca volontaria;**

- a favore di: Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. coop. per azioni con sede a Matera

GOT: Dott.ssa Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

- contro: XXXXXXXXXXXXX

- immobile: appartamento e autorimessa siti a Montegranaro (FM) distinti al foglio 17 particella 643 sub 1-7.

- trascritta in data: 185/01/2007

- al numero di registro particolare: 171

trascrizioni

- tipo: **decreto di sequestro conservativo;**

- a favore di: Banca MPS SPA con sede a Siena cod. fisc. 00884060526

- contro: XXXXXXXXXXXXX

- immobile: appartamento e autorimessa siti a Montegranaro (FM) distinti al foglio 17 particella 643 sub 1-7.

- trascritta in data: 17/07/2012

- al numero di registro particolare: 3723

- tipo: **pignoramento immobiliare;**

- a favore di: Banca Popolare di Puglia e Basilicata con sede in Altamira (BA) cod.fisc. 00604840777

- contro: XXXXXXXXXXXXX

- immobile: appartamento e autorimessa siti a Montegranaro (FM) distinti al foglio 17 particella 643 sub 1-7.

- trascritta in data: 19/07/2018

- al numero di registro particolare: 4160

(cfr. all. Formalità pregiudizievoli)

QUESITO 9

Determinazione del valore degli immobili pignorati

Esaminate le condizioni degli immobili, la loro destinazione, i vari aspetti economici che i beni possono assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri e tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che l'immobile non è soggetto a IVA. Considerato lo stato d'uso e di conservazione. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica. Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche dei beni, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

Stima sintetica

GOT: Dott.ssa Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda nel cui valore è compresa anche la quota della pertinenza esterna; sapendo che attualmente immobili con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano tra € 1.000,00/mq e € 1.300,00/mq della superficie commerciale, valutata ad ½ per i balconi, autorimessa e cantina. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore di 0,80. E detratte le spese di sanatoria e modifiche progettuali.

LOTTO UNICO

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Ingresso ufficio piano S1 (sup. commerciale) mq 35x euro/mq 1.100,00 =	euro	38.500,00
Abitazione PT e 1 (sup. commerciale) mq 138,65x euro/mq 1.100,00 =	euro	152.515,00
autorimessa (sup. commerciale) mq 35/2x euro/mq 1.100,00 =	euro	19.250,00
cantina (sup. commerciale) mq 12,70/2x euro/mq 1.100,00 =	euro	6.985,00
balcone (sup. commerciale) mq 34,00/2x euro/mq 1.100,00 =	euro	18.700,00
Valore venale dell'immobile	euro	235.950,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,80 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 233.200,00x 0,80 = euro 188.760,00

Spese per sanatoria - euro 2.000,00

Totale valore commerciale dell'immobile euro **186.760,00**

VALORE LOTTO UNICO si arrotonda euro **186.700,00**

QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

Tenuto conto delle sue caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi. Vista la destinazione urbanistica. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria, valutato che attualmente gli immobili, sono occupati, e trattandosi di abitazione con autorimessa. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in **lotto unico**. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **lotto unico**, come di seguito descritto, in quanto trattasi di abitazione con autorimessa con accesso e impianti autonomi, e di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

LOTTO UNICO.

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Villetta schiera con autorimessa e giardino. La zona dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova, nella zona a ovest del centro del comune di Montegranaro, a circa 1.650 mt dal centro storico, raggiungibile percorrendo via Fermata Nord quindi via Fonte Casella. Confina a nord con strada privata particella 693 foglio 17 proprietà XXXXXXXXXXXXX, a est con sub 2 particella 643 proprietà XXXXXXXXXXXXX, a sud con strada comunale e a ovest con particella 727 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXXX salvo altri. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 1990 nel tempo non ha subito superfetazioni né manutenzione ordinaria. Consiste in sei villette a schiera e quella interessata dalla stima è di testata lato ovest composto da seminterrato, piano terra e primo, è a destinazione residenziale, mentre una parte del piano seminterrato la destinazione d'uso è autorimessa. L'immobile ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento e il tetto a capanna e manto di copertura in tegole in laterizio. Esternamente l'edificio è con cortina di mattoni a faccia vista. Essendo una villetta a schiera di testata ha una pertinenza, di mq 183,35 che interessa i tre lati liberi, questa è in parte pavimentata in autobloccanti e in parte a prato con alcune essenze anche di alto fusto. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

Dalla via Fonte Casella si accede dal cancello della recinzione al giardino esclusivo, quindi tramite un balcone all'abitazione, leggermente sopraelevata dalla quota strada, ed è composta da ingresso mq 2,65, soggiorno/pranzo di mq 37,40 con finestra e balcone a sud di mq 8,40 e a nord che è quello d'ingresso di mq 9,40, cucina di mq 7,40 con una finestra aperta a sud, dal soggiorno tramite un disimpegno posto nel sottoscala si arriva al bagno 1 del piano terra, che è privo di doccia, di mq 4,60. Tutti i locali al piano terra sono alti ml 2,70. Dall'ingresso si prende la scala per il primo piano dove troviamo: camera da letto 1 di mq 16,90 con una finestra aperta a sud con balcone di mq 8,40, camera da letto 2 di mq 13,40 con finestra aperta a nord con balcone di mq 7,80, camera 3 di mq 12,20 con finestra che apre sul balcone sud e bagno al piano primo di mq 8,00 con finestra a nord. Completa il piano primo un ripostiglio di mq 2,20, mentre con una scala retrattile, dal disimpegno piano primo si accede al sottotetto, spazio di altezza massima ml 1,80 utilizzato come deposito. Tutti i locali al piano primo sono alti ml 2,70. Sempre dal soggiorno tramite una scala interna si arriva al piano seminterrato, dove abbiamo un bagno di mq 4,40 con finestra a bocca di lupo, un locale di mq 15,75 utilizzato come ufficio con finestra a sud e una cantina di mq 10,85. **All'autorimessa** si accede da nord con serranda basculante in ferro, l'apertura è connessa alla quota strada da una rampa in cemento, il locale è accessibile anche dall'interno con due porte, una che collega col disimpegno della scala, l'altra che apre sul locale ad uso ufficio. Tutti i locali al piano seminterrato sono alti ml 2,70. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento a radiatori è alimentato a metano, così come l'impianto idrico sono autonomi e risalenti all'epoca di costruzione, 1995. I pavimenti sono in gres porcellanato al piano terra e seminterrato e sui balconi, mentre sono in legno al piano primo, i rivestimenti dei bagni sono in maiolica. Le finiture sono di media qualità, gli infissi sono in legno con vetrocamera singola, i parapetti dei balconi sono in cemento con fioriere dello stesso materiale. Nella zona sud della pertinenza sono in corso dei lavori

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

di consolidamento. Gli immobili si presentano in buone condizioni, fatta salva l'usura dovuta al tempo e all'utilizzo. Gli immobili sono occupati.

QUESITO 11

Stato di possesso dei beni. Nonchè l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente. Specifiche l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte di Marche Servizi Giudiziari, e da quanto verificato una volta negli immobili, e inoltre, da quanto dichiarato gli immobili: sono occupati dall'esecutato e dalla ex coniuge. (cfr. all.5 verbale di sopralluogo, All. 8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

- **Abitazione.** Abitazione sito a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, piano terra primo e seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 1, categoria A/2, classe 03, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 479. Totale escluse aree scoperte: 157 mq. Rendita catastale euro 485,47.

- **Autorimessa.** Autorimessa sita a Montegranaro (FM) in via Fonte Casella 31, seminterrato, descritto al NCEU al foglio 17 particella 643 sub 7, categoria C/6, classe 01, consistenza 37mq, superficie catastale totale mq 33. Rendita catastale euro 64,97.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte di Marche Servizi Giudiziari, e da quanto verificato una volta nell'immobile, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

LOTTO UNO

Immobilie: ABITAZIONE-AUTORIMESSA sita a Montegranaro (FM) Foglio n. 17, Particella 643 SUB 1-7

Individuazione Superfici: commerciale mq 212,00mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 1.100,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,80, al netto delle spese di sanatoria e modifiche progettuali, per un corrispettivo unitario di euro 870,40 mq.

Valore di mercato degli immobili componenti il Lotto 1 (arrotonda) euro 186.700,00.

Prezzo a base d'asta euro 186.700,00 (centoottantaseimilasettecento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO UNO

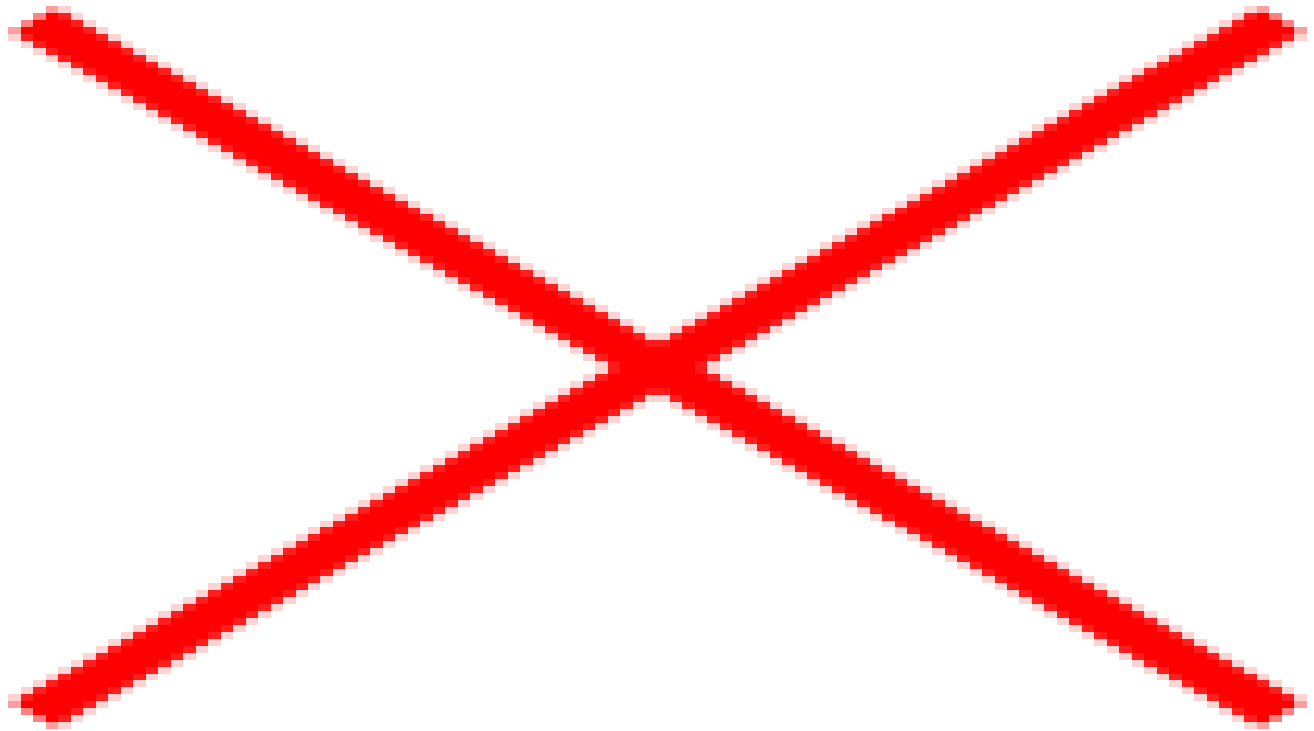
Villetta schiera con autorimessa e giardino sita nella zona a ovest del centro del comune di Montegranaro, a circa 1.650 mt dal centro storico, raggiungibile percorrendo via Ferma Nord quindi via Fonte Casella. Confina a nord con strada privata particella 693 foglio 17 proprietà XXXXXXXXXXXX, a est con sub 2 particella 643 proprietà XXXXXXXXXXXX, a sud con strada comunale e a ovest con particella 727 stesso foglio proprietà XXXXXXXXXXXX salvo altri. L'epoca di costruzione risale al 1990 e consiste in una villetta a schiera di testata, composta da seminterrato, piano terra e primo, a destinazione residenziale, mentre una parte del piano seminterrato ha destinazione

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

autorimessa. Ha una struttura portante in cemento armato, i solai in latero cemento e il tetto a capanna e manto di copertura in tegole in laterizio. Esternamente l'edificio è con cortina di mattoni a faccia vista. Ha una pertinenza, di mq 183,35 che interessa i tre lati liberi, questa è in parte pavimentata in autobloccanti e in parte a prato con alcune essenze anche di alto fusto. Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione. L'abitazione è composta da ingresso mq 2,65, soggiorno/pranzo di mq 37,40 con finestra e balcone a sud di mq 8,40 e a nord che è quello d'ingresso di mq 9,40, cucina di mq 7,40 con una finestra aperta a sud, dal soggiorno tramite un disimpegno posto nel sottoscala si arriva al bagno 1 del piano terra, che è privo di doccia, di mq 4,60. Tutti i locali al piano terra sono alti ml 2,70. Dall'ingresso si prende la scala per il primo piano dove troviamo: camera da letto 1 di mq 16,90 con una finestra aperta a sud con balcone di mq 8,40, camera da letto 2 di mq 13,40 con finestra aperta a nord con balcone di mq 7,80, camera 3 di mq 12,20 con finestra che apre sul balcone sud e bagno al piano primo di mq 8,00 con finestra a nord. Completa il piano primo un ripostiglio di mq 2,20, mentre con una scala retrattile, dal disimpegno piano primo si accede al sottotetto, spazio di altezza massima ml 1,80 utilizzato come deposito. Tutti i locali al piano primo sono alti ml 2,70. Sempre dal soggiorno tramite una scala interna si arriva al piano seminterrato, dove abbiamo un bagno di mq 4,40 con finestra a bocca di lupo, un locale di mq 15,75 utilizzato come ufficio con finestra a sud e una cantina di mq 10,85. **All'autorimessa** si accede da nord, il locale è accessibile anche dall'interno con due porte, una che collega col disimpegno della scala, l'altra che apre sul locale ad uso ufficio. Tutti i locali al piano seminterrato sono alti ml 2,70. L'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento a radiatori alimentato a metano, così come l'impianto idrico sono autonomi e risalenti all'epoca di costruzione. I pavimenti sono in gres porcellanato al piano terra e seminterrato e sui balconi, mentre sono in legno al piano primo, i rivestimenti dei bagni sono in maiolica. Le finiture sono di media qualità, gli infissi sono in legno con vetrocamera singola. Gli ambienti interni si presentano in buone condizioni, fatta salva l'usura dovuta al tempo e all'utilizzo. Gli immobili sono occupati.

Prezzo a base d'asta euro 186.700,00 (centoottantaseimilasettecento/00)

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.



Allegati

0000 Elenco Allegati

000 Perizia di stima in versione privacy

00 Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

0 Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. Cpc

1 Certificati anagrafici

2 Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali-Docfa della variazione catastale

3 Documentazione fotografica

4 Rilievo degli immobili stimati

5 Verbale di sopralluogo

6 Documentazione UTC

7 Stralcio PRG e NTA e CDU

8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni e atto d'acquisto 1607/1993

9 Comunicazione enti e pervenuti

10 Attestazione avvenuti invio alle parti

GOT: Dott.ssa Domizia Perrone

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 96/2018

Porto Sant'Elpidio, lì 08/11/2023

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani