

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
R.G.N.R. 131/2018

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono ubicati in un fabbricato di civile abitazione, sito in comune di Rapagnano, Contrada Solagna n. 4, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Rapagnano, e sono di seguito descritti:

- Magazzino sito al piano terra e piano primo sottostrada seminterrato di mq. 71, descritto al Catasto Urbano del comune di Rapagnano con il Foglio n. 5, particella n. 238, sub. 7, categoria C/2;
- Appartamento sito al piano primo, avente superficie lorda pari a mq.218 circa, descritto al Catasto Urbano del comune di Rapagnano con il Foglio n. 5, particella n. 238, sub. 9, categoria A/2 ;
- Garage sito al piano primo sottostrada avente superficie lorda pari a mq. 85, descritto al Catasto Urbano del comune di Rapagnano con il Foglio n. 5, particella n. 238, sub. 11, categoria C/6.

Sebbene il compendio immobiliare oggetto di esecuzione sia costituito da n. 3 unità immobiliari distinte ciascuna con un sub, si è deciso di formare un unico lotto in quanto considerando il sub 7 e il sub 11 come pertinenze interne dell'unità residenziale sub 9 è possibile la regolarizzazione delle difformità urbanistiche presenti nei suddetti sub e descritte nel capitolo "conformità urbanistica".

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è sito lungo la strada Provinciale Rapagnanese, nelle immediate vicinanze del centro abitato del comune di Rapagnano, e si eleva per due piani fuori terra oltre al piano sottotetto e ad un piano seminterrato. (foto n. 1-2-3) .

Al piano seminterrato destinato a garage si accede esternamente tramite una rampa sita sul lato est dell'edificio ed internamente tramite una scala interna in c.a., che dal piano terra, attraversando i locali del sub 7, conduce al piano seminterrato.

Ai piani fuori terra, primo e sottotetto, si accede tramite una scala condominiale sita all'interno dell'androne di accesso all'edificio, ubicato in corrispondenza dell'angolo nord – est dell'edificio (foto n.13-14).

Magazzino al Piano terra ed al piano ammezzato sottostrada

L'unità immobiliare descritta catastalmente con il sub 7 e destinata a deposito è ubicata in parte al piano terra ed in parte in corrispondenza del mezzanino sottostrada del piano seminterrato.

La porzione di unità sita al piano terra, avente accesso dal portico antistante il lato nord dell'edificio attraverso una porta vetrata in alluminio, è suddivisa nella planimetria catastale in tre locali, di cui quello avente dimensioni maggiori con superficie pari a mq. 29,36 è destinato a deposito e gli altri due, aventi

dimensioni minori con superficie complessiva pari a m.12.24 separati dal precedente da un disimpegno, sono destinati a ripostiglio.

La divisione sopra descritta allo stato attuale è stata realizzata solo in parte e tutti i locali sono allo stato grezzo. (foto n. 4-5-6-7).

Ai locali siti al piano mezzanino sottostrada si accede sempre attraverso la porta esterna sopra descritta e tramite una scala comune in c.a., allo stato grezzo, che conduce dapprima ai locali siti al piano mezzanino e quindi al garage sito al piano seminterrato, descritto con il sub 11 (foto n.8-9-10-11).

Anche i locali siti al piano mezzanino sono allo stato grezzo compreso il muro in c.a. controterra costituente le pareti perimetrali verso est e verso nord.

Finiture

Tutti i locali dell'unità sopra descritta sono allo stato grezzo ed hanno pavimenti in battuto di cemento, pareti di tamponamento perimetrali e divisori interni non intonacati, mentre l'impianto elettrico è minimale ed a vista, senza canaline di protezione.

Gli infissi esterni sono assenti e le aperture sono chiuse tramite persiane in pvc color legno, per il piano terra, mentre sono presenti e realizzati in ferro con vetro semplice per il piano mezzanino.

Appartamento al piano primo

L'appartamento sito al piano primo, descritto catastalmente con il sub 9, ha ingresso ubicato al piano terra nell'angolo nord-est dell'edificio, dotato di portoncino in alluminio color marrone, avente parti fisse, superiore e laterale, dotate di vetri.

Tramite una scala condominiale, in marmo trani con ringhiera in ferro, si accede all'unità abitativa sita al piano primo ed oggetto di esecuzione.

L'appartamento è costituito da una zona giorno, composta da un'ampia cucina-soggiorno, con ripostiglio e bagno, dalla quale, attraverso una porta a vetri, si accede alla zona notte, composta da due bagni e tre camere da letto (foto da n.12 a n.27).

Dalla zona giorno si accede ad un ampio terrazzo, sito in zona antistante il lato est dell'edificio, avente superficie complessiva pari a mq.57,20, in parte coperto da una struttura in c.a., avente funzione di pergolato (foto n. 1-28-29-30).

Nella zona notte sono presenti due balconi, cui si accede rispettivamente dalle due camere site sul lato sud dell'edificio (foto n.3).

Infine anche sul lato nord dell'edificio sono presenti due terrazzi, il primo con accesso dall'ampio soggiorno ed il secondo dal bagno della zona notte (foto n.2-4-31).

Finiture

I pavimenti dell'intero appartamento sono realizzati con piastrelle di ceramica di grandi dimensioni, di colore grigio marmo, tranne che per i bagni, dotati di sanitari costituiti da lavabo, water, bidet, con vasca per il bagno grande e doccia per quello piccolo, i cui pavimenti e rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica aventi dimensioni di cm. 20x20.

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia murale a gas metano, sita esternamente in una nicchia della parete perimetrale del terrazzo verso est, e di elementi radianti in alluminio.

Le pareti interne sono intonacate e rifinite con pittura a tempera di colore bianco, ad eccezione di alcune parti delle pareti delle camere, rifinite con tonachino antichizzato.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in pvc di colore bianco e persiane sempre in pvc di color legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura in rovere.

Le pareti perimetrali hanno paramenti esterni in mattoni a facciavista, così come i parapetti dei terrazzi e dei balconi, i cui pavimenti sono realizzati in ceramica per esterni.

Garage al piano seminterrato

L'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato, descritta catastalmente con il sub 11, è raggiungibile sia dal piano terra, attraversando i locali descritti al sub 7, e successivamente tramite la scala interna comune ai sub 7 e 11, descritta al sub.14 (B.C.N. ai sub. 7-11), sia dal piazzale antistante il piano seminterrato verso sud, tramite l'ampia apertura in corrispondenza del locale adibito a rimessa o tramite l'apertura esterna sul muro in c.a. in corrispondenza del vano scala.

La suddetta unità è suddivisa catastalmente in due locali, di cui quello con accesso esterno dal piazzale è destinato a rimessa, mentre quello verso nord è destinato a ripostiglio.

Della divisione interna sopra descritta sono stati realizzati soltanto i tramezzi che delimitano il ripostiglio sito in corrispondenza della parete perimetrale verso nord, realizzata in c.a., e quelli che delimitano il vano scala sito sul lato est.

Inoltre non sono ancora stati realizzati sia il tramezzo che divide l'unità immobiliare in oggetto da quella sita verso est di altra proprietà, descritta con il sub 6, sia le pareti perimetrali sul lato sud (foto n. 32-33).

Finiture

I locali dell'unità sopra descritta sono allo stato grezzo ed hanno pavimenti in battuto di cemento e divisori interni non intonacati, mentre l'impianto elettrico è minimale ed a vista, senza canaline di protezione.

DATI CATASTALI

- Magazzino: descritto al Catasto Fabbricati del comune di Rapagnano al Foglio n.5, particella n. 238 sub. 7, P.S1-T, categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq., rendita €. 157.67;
- Appartamento: descritto al Catasto Fabbricati del comune di Rapagnano al Foglio n. 5, particella n. 238 sub. 9, P.1, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita €. 495,80;
- Garage: descritto al Catasto Fabbricati del comune di Rapagnano con il Foglio n. 5, particella n. 238 sub. 11, P. S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 85 mq., rendita €. 140.48 . (Allegato n.1)

CONFINI

Magazzino: nord: loggia comune, est: altra proprietà , vano scala comune, ovest: altra proprietà, sud: prospetto su corte comune.

Appartamento: nord: prospetto su corte comune, est: prospetto su corte comune, ovest: altra proprietà, sud: prospetto su corte comune.

Garage: nord: muro controterra, est: altra proprietà, ovest: scala comune, sud: corte comune.

DATI URBANISTICI

Autorizzazioni urbanistiche

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rapagnano sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni edilizie di seguito descritte (allegato n.2):

- Concessione per esecuzione attività edilizia n. 6/83 del 2/4/1983, prat. Edil. 7/1982 prot.n.2321/81, per lavori di "Ampliamento di un edificio esistente per la realizzazione di un laboratorio artigianale".
- Concessione per esecuzione attività edilizia n. 29/1985 del 16/11/1985, prat. Edil. 10/85 prot.n.2404/84, per lavori di "Sopraelevazione di un laboratorio artigianale".
- D.I.A. depositata in data 28/02/2007 prot. n.1252 per lavori di "Ristrutturazione piano primo dell'immobile di civile abitazione, sito in contrada Solagna n.4, Rapagnano".
- Comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot. n. 6590/2008 inerente al sub.9 a seguito dei lavori di ristrutturazione descritti nella D.I.A. depositata in data 28/02/2007 prot. n.1252.

CONFORMITA' URBANISTICA

Magazzino al Piano terra ed al piano ammezzato sottostrada

La divisione interna dello stato attuale non è conforme a quella dello stato di progetto riportata nella Concessione edilizia n. 29/1985 del 16/11/1985, prat. Edil. 10/85 prot.n.2404/84, in quanto la porzione di piano terra facente parte dell'unità immobiliare, la cui planimetria è descritta al sub 7, nello stato di progetto faceva parte dell'unica unità immobiliare sita al piano terra ed interamente destinata a negozi.

Nello stato di progetto inoltre non è rappresentata la porzione dell'unità immobiliare descritta catastalmente con il sub 7, destinata a deposito ed ubicata in corrispondenza del mezzanino sottostrada del piano seminterrato.

Oltre alle difformità planimetriche sopra descritte l'unità immobiliare descritta con il sub 7 presenta delle difformità prospettiche in corrispondenza dell'attuale ingresso sito sotto la loggia sul lato nord, zona in cui è stato realizzato l'ingresso dotato di portoncino in alluminio con vetri al posto della vetrata prevista in progetto per la zona negozi, zona in cui il tamponamento perimetrale è stato leggermente arretrato rispetto allo stato di progetto.

Appartamento al piano primo

La divisione interna dell'appartamento descritto al sub 9 allo stato attuale non è conforme a quella dello stato di progetto riportata nella D.I.A. depositata in data 28/02/2007, prot. n.1252.

Infatti la parete perimetrale verso est, prospiciente l'ampio terrazzo, è stata realizzata in linea con la parete esterna del vano scala, eliminando qualsiasi rientranza della stessa all'interno dell'appartamento e causando così aumento di volume rispetto a quello di progetto della Concessione Edilizia originaria.

Inoltre il tramezzo d'ingresso alla camera sita nell'angolo nord-ovest è stato spostato verso il disimpegno della zona notte.

Garage al piano seminterrato

La divisione interna dello stato attuale non è conforme a quella dello stato di progetto riportata nella Concessione edilizia n. 29/1985 del 16/11/1985, prat. Edil. 10/85, prot.n.2404/84.

Infatti, in difformità al progetto originario, è stata realizzata una zona magazzino in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del piano seminterrato ed è stata realizzata una parete divisoria tra il vano scala comune, ai sub 7 e 11, ed il locale adibito a rimessa nella planimetria catastale ed invece a laboratorio nel progetto originario.

SANATORIA DELLE DIFFORMITÀ URBANISTICHE SOPRA DESCRITTE

A seguito di comunicazioni intercorse tra il sottoscritto ed i tecnici dell'Ufficio Tecnico del comune di Rapagnano è scaturito che per la sanatoria di tutte le difformità sopra descritte era necessario innanzitutto che il sottoscritto perito estimatore redigesse un rilievo planimetrico del compendio immobiliare allo stato attuale, che riportasse il calcolo delle superfici utili dei vari sub ed l'aumento volumetrico realizzato in difformità alle autorizzazioni urbanistiche in corrispondenza l'unità abitativa descritta al sub. 9 (allegato n.3).

A seguito di tale rilievo, redatto dal sottoscritto e trasmesso all'ufficio tecnico del comune di Rapagnano, quest'ultimo comunicava tramite pec al sottoscritto che per la sanatoria di tutte le difformità sopra descritte occorrerà richiedere una Autorizzazione Urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. (allegato n.3).

La suddetta sanatoria urbanistica comporta il pagamento di una oblazione il cui importo, calcolato dai tecnici dell'Ufficio Tecnico del comune di Rapagnano, è pari a :

- Contributo relativo al costo di costruzione	€. 3.359,66
- Oneri di urbanizzazione	€. 4.510,30
Importo Totale contributi di costruzione	€. 7.869,96

L'importo complessivo dell'oblazione sarà pari al doppio dei contributi di costruzione e cioè:

importo oblazione: €. 7.869,96x2=€. 15.739,92

Alla somma dell'oblazione sopra riportata andrà aggiunta quella relativa all'onorario per il professionista che redigerà il progetto per l'acquisizione della Concessione Edilizia in Sanatoria e che sarà pari ad €. 5.000,00.

CONFORMITÀ CATASTALE

L'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di esecuzione non è conforme a quello riportato in mappa nella planimetria catastale.

Infatti in quest'ultima non è riportata la porzione di fabbricato realizzata con la Concessione per esecuzione attività edilizia n. 6/83 del 2/4/1983, prat. Edil. 7/1982 prot.n.2321/81, relativa ai lavori di "Ampliamento di un edificio esistente per la realizzazione di un laboratorio artigianale".

Magazzino al Piano terra ed al piano ammezzato sottostrada (sub.7)

La planimetria catastale relativa al magazzino sito al piano terra ed al piano ammezzato sottostrada è conforme allo stato attuale, tranne che per il fatto che le tramezzature interne sono state realizzate solo in parte, ma non è conforme alla Concessione per esecuzione attività edilizia n. 29/1985 del 16/11/1985, prat. Edil. 10/85 prot.n.2404/84 in quanto negli elaborati grafici di quest'ultima il piano ammezzato non è riportato ed al piano terra non è stata realizzata la parete divisoria del magazzino con la restante parte del piano adibita a negozi.

Appartamento al piano primo (sub.9)

La planimetria catastale relativa all'appartamento sito al piano primo (sub.9) è conforme agli elaborati grafici relativi alla D.I.A. depositata in data 28/02/2007 prot. n.1252, ma non è conforme allo stato attuale, così come sopra ampiamente descritto nel capitolo relativo alle difformità urbanistiche.

Garage al piano seminterrato (sub. 11)

La destinazione a garage indicata nella visura catastale non è conforme alla destinazione a laboratorio indicata nella Concessione per esecuzione attività edilizia n. 29/1985 del 16/11/1985, prat. Edil. 10/85 prot.n.2404/84.

Inoltre nello stato attuale non è stata realizzata la parete divisoria tra la porzione di piano seminterrato attribuita catastalmente al sub 11 e la restante parte del piano.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per rendere conforme l'estratto di mappa con l'edificio esistente bisognerà redigere un tipo mappale con cui sarà riportata in mappa la porzione di fabbricato realizzata con la concessione relativa all'ampliamento dell'edificio originario n. 6/83 del 2/4/1983, prat. Edil. 7/1982 prot.n.2321/81 che attualmente non è riportata.

Magazzino al Piano terra ed al piano ammezzato sottostrada (sub.7)

Dopo che l'unità immobiliare sarà stata regolarizzata, con la procedura sopra descritta, in modo da conseguire la conformità urbanistica, la planimetria catastale relativa al sub. 7 risulterà conforme allo stato attuale.

Appartamento al piano primo (sub.9)

Dopo che l'unità immobiliare sarà stata regolarizzata, con la procedura sopra descritta in modo da conseguire la conformità urbanistica, sarà necessario procedere alla regolarizzazione catastale tramite la presentazione di una variazione per modifica planimetrica.

Garage al piano seminterrato (sub. 11)

Dopo che l'unità immobiliare sarà stata regolarizzata, con la procedura sopra descritta in modo da conseguire la conformità urbanistica, la planimetria catastale relativa al sub. 11 risulterà conforme allo stato attuale.

Per tutte le regolarizzazioni catastali occorrerà la redazione di una variazione catastale ad opera di un tecnico abilitato il cui onorario sarà pari ad €. 1.500,00.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Proprietà

Magazzino al Piano terra ed al piano ammezzato sottostrada (sub.7)

Esecutato: diritti di proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni (esecutato);

Appartamento al piano primo (sub.9)

Esecutato: diritti di proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni (esecutato);

Garage al piano seminterrato (sub. 11)

Esecutato: diritti di proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni (esecutato);

Provenienza

Tutte le unità immobiliari sopra descritte (sub.7, sub.9, sub. 11) sono pervenute in proprietà all'esecutato con atto notarile del 04/05/2006, rep.5010/1397.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto della presene Esecuzione Immobiliare e sopra descritti attualmente sono utilizzati dal proprietario esecutato.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

A seguito di Ispezione telematica relativamente agli immobili siti in comune di Rapagnano, descritti al Catasto Fabbricati del suddetto comune al Foglio n. 5 con la particella n. 238, subalterno 7, P.S1-T, categoria C/2, subalterno 9, P.1, categoria A/2, e subalterno 11, P. S1, categoria C/6, è scaturito quanto di seguito descritto (allegato n.4) :

- Trascrizione del 18/05/2006 – R.P.3041, R.G. 4961, Rep. 5010/1397 del 04/05/2006 atto tra vivi, donazione accettata;
- Trascrizione del 18/05/2006 – R.P. 3042 R.G. 4962, Rep. 5010/1397 del 04/05/2006 atto tra vivi, divisione;
- Iscrizione del 15/12/2006 – R.P.2801, R.G. 12709, Rep. 6407/2002 del 14/12/2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 160.000,00 – durata anni 20 e mesi 1;
- Iscrizione del 20/03/2009 – R.P 485, R.G. 2384 Rep. 10300/3880 del 18/03/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 118.000,00 – durata anni 20;
- Trascrizione contro del 25/09/2018 – R.P. 5429, R.G. 7420 Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Fermo Repertorio 1712/2018 del 06/09/2018 atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili;

CRITERIO DI STIMA E STIMA

Fattori di deprezzamento:

Magazzino al Piano terra ed al piano ammezzato sottostrada (sub.7)

Tutti i locali si presentano allo stato grezzo e quindi sarà necessario realizzare importanti opere di finiture interne per poter richiedere l'agibilità urbanistica.

Garage al piano seminterrato (sub. 11)

Tutti i locali si presentano allo stato grezzo e quindi sarà necessario realizzare importanti opere di finiture interne per poter richiedere l'agibilità urbanistica.

Sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, tenuto conto dell'attuale periodo di crisi economica, si ritengono congrui i sottoelencati valori di mercato per mq. di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale la superficie lorda dell'unità immobiliare aumentata di 1/3 della superficie dei balconi e terrazzi per l'appartamento descritto al sub 9, mentre per le pertinenze costituite dal magazzino sito al piano terra ed al piano ammezzato seminterrato, descritto al sub. 7, e dal garage sito al piano seminterrato, descritto al sub 11, si intende per superficie commerciale 1/3 della loro superficie utile, considerati i fattori di deprezzamento sopra descritti.

VALORE DELL'IMMOBILE

Appartamento al piano primo (sub.9)

mq. 218,00 x €.	800,00=	€.	174.400,00
Terrazzo lato est			
mq. (4.40x13.00)/3 x €.	800,00=	€.	15.253,33
Terrazzi lato nord			
mq. (3.60x2.00)/3 x €.	800,00=	€.	1.920,00
mq. ((1.30x3.80)+(2.00+4.80)/2			
x5.80)/3 x €.	800,00=	€.	6.576,00
Balconi:			
mq. (4.00x 1.40)/3 x €.	800,00=	€.	1.493,33
mq. (3.60x 1.40)/3 x €.	800,00 =	€.	1.344,00
Totale valore appartamento		€.	<u>200.986,66</u>

Magazzino al Piano terra ed al piano ammezzato sottostrada (sub.7)

mq. 71,00/3 x €.

800,00	=	€.	18.933,33
--------	---	----	-----------

Garage al piano seminterrato (sub. 11)

mq. 83,00/3 x €.

800,00	=	€.	22.133,33
--------	---	----	-----------

Totale valore locali accessori

		€.	<u>41.066,66</u>
--	--	----	------------------

VALORE IMMOBILE €.

			242.053,32
--	--	--	-------------------

Al valore sopra descritto bisognerà detrarre i costi da sostenere per ottenere la conformità urbanistica e catastale.

Per quanto sopra il valore da porre a base d'asta sarà il seguente:

VALORE IMMOBILE:	€.	242.053,32
- Oblazione difformità urbanistiche :	€.	15.739,92
- Spese tecniche prog. Dif. Urbanist.:	€.	5.000,00
- Difformità catastali:	€.	1000,00
		<hr/>
VALORE TOTALE	€.	220.313,40

valore arrotondato a corpo da porre a base d'asta: € 220.000,00

(diconsi euro duecentoventimila/00)

Fermo li 03/03/2023

Il perito estimatore
Ing. Giampiero Massucci

