

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 61/2016

Procedura promossa da:

UBI BANCA SPA

Contro

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

GE Dott.ssa Lucia Rocchi

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Lucia Rocchi dell'On.le Tribunale di Fermo.

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 61/2016

CREDITORE PROCEDENTE: **"Ubi Banca SpA"**

DEBITORE ESECUTATO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 31/01/2022, e in data 02/02/2022 ha prestato giuramento. Il GE fissava l'udienza per il 08/11/2022 ore 10,15.

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 abbia provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della certificazione notarile, che si estende per un periodo superiore al ventennio ed è stata effettuata su tutti i proprietari degli immobili staggiati. Ho verificato che non ci sono creditori intervenuti.

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

- OMISSIS (cfr. all. 1 anagrafici)

SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 61/2016 sono quelli di seguito indicati e descritti, e per i medesimi 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;

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

L'edificio dove è ubicato l'immobile da stimare si trova in località Piane di Rapagnano, lungo la provinciale Faleriense n. 239 Faleriense. Confina a est, ovest e sud e nord con area pertinenziale. Il fabbricato, la cui epoca di costruzione risale al 1986 nel tempo non ha subito superfetazioni o modifiche. E' composto da tre piani fuori terra e sottotetto, al piano terra vi sono attività commerciali e i piani superiori sono destinati a residenza. Vi è inoltre il piano interrato con destinazione autorimessa e magazzino. Ha una struttura portante in cemento armato e i solai sono in latero cemento e anche la copertura. Esternamente è intonacato e tinteggiato. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano comunque lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Le parti condominiali consistono, oltre alla scala d'accesso, in un ampio spazio perimetrale all'edificio asfaltato adibito a parcheggio e viabilità di circa 1.780mq. Per conformazione, destinazione e gli immobili staggiti non possono essere divisi in più unità immobiliari, pertanto si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienare come unico lotto per intero, composto da alloggio e autorimesse pertinentziali. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica all. 4 doc. verbale di sopralluogo)

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;

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Dalla provinciale Faleriense si gira intorno all'edificio di via Chiaretti 8 e a nord vi è l'ingresso condominiale. L'appartamento è al piano secondo e confina a nord con parti comuni a sud con parti comuni e sub 11 proprietà Trapananti Arianna, a ovest con sub 13 proprietà Carassai-Guidobaldi a est con parti comuni. Ed è composto da ingresso/soggiorno di mq 37,45 con finestra e balcone di mq 6,80, cucina di mq 7,25 con una finestra aperta sullo stesso balcone. Camera da letto (1) di mq 17,75, camera da letto (2) di mq 15,05 con finestre aperte su balcone di mq 11,30, vi è inoltre un bagno di mq 5,20 con finestra a nord. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 2,70. L'appartamento ha l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento risalente all'epoca di costruzione (1996). I pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento del bagno è in maiolica con doccia e sanitari. Le finiture sono di media qualità, gli infissi e le persiane sono in pvc, risalenti agli anni '90.

L'immobile è occupato dalla famiglia degli esecutati. 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.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

Dal piazzale pertinenziale ovest si accede tramite una rampa ai locali interrati e dalla corsia di manovra si accede ai due locali autorimessa. Sono presenti due serrande avvolgibili, ma in realtà il locale è unico e consiste in 37,00mq, il pavimento è in cemento e le pareti non sono intonacate. E' presente un impianto elettrico composto da punto luce e interruttore. Il locale viene utilizzato come deposito e autorimessa. Gli immobili sono occupati dalla famiglia degli esecutati. Non hanno 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. 4 rilievo dell'immobile- all. 3 doc. fotografica all. 4 doc. verbale di sopralluogo)

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;

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq. Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Rapagnano sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per il quale è stata rilasciata una "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" del 14/04/1986. L'edificio quindi è da collocare, per perizia esecutiva e tipologia architettonica in quel periodo. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.5 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 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;

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq.
Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio edilizia privata del comune di Rapagnano si è reperito il fascicolo inerente l'edificio ove è collocato l'immobile oggetto di stima. E ne risulta che per l'immobile è stato rilasciato:

- "Licenza di Costruzione" n. 49 del 04/01/1968, a XXXXXXXXX, per lavori di costruzione casa di civile abitazione.
- "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 05/86 del 14/04/1986 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione su terreno distinto al catasto al foglio 12 con mappali 273-275.
- "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 14/87 del 26/05/1987 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per lavori di Costruzione recinzione.
- "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 13/89 del 31/05/1989 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per lavori di Variante alla concessione 05/86.
- DIA del 21/05/1996, depositata da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per lavori riguardanti la creazione di garage interrati al servizio delle abitazioni in corso di realizzazione su terreno distinto al catasto fabbricati al foglio 12 particella 273.
- "Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica" n. 13/1996 del 15/11/1996 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per lavori di Variante in corso d'opera per lavori di sopraelevazione fabbricato esistente su terreno distinto al catasto fabbricati al foglio 12 particella 273.
- Attestazione Agibilità del 08/05/2020 prot. 2315 su Immobile edificato su terreno distinto al catasto fabbricati al foglio 12 particella 273.

Ai titoli autorizzativi nell'archivio comunale sono presenti di grafici che confrontati con lo stato dei luoghi mettono in evidenza alcune difformità della distribuzione interna degli immobili staggiti (cfr. all. 4 doc. verbale di sopralluogo all.5 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;

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq.
Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

Trattandosi di un fabbricato 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 stralci, modifiche e prescrizioni della Delibera di Giunta Provinciale n. 237 del 27.09.2011 "Comune di Rapagnano – Variante Generale al PRG - Parere di conformità definitivo ai sensi del comma 7 art.26 L.R. n.34/92 sulle controdeduzioni formulate dal Comune con decreto del Commissario ad Acta prot. n.4003 del 07.07.2011". Distingue la zona dove insiste l'edificio ove è ubicato l'immobile staggito, dalla seguente destinazione urbanistica:

- Zona C Residenziale di espansione art. 7 NTA del PRG.
- Area progetto APR8. Lottizzazione residenziale convenzionata approvata con delibera c.c. n. 94 del 29/12/1994. Il PRG vigente rispetta tutte le prescrizioni della lottizzazione approvata.

(cfr. all.6 Documentazione ufficio urbanistica)

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;

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

Dalla ricerca effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto le planimetrie degli immobili staggiti e in seguito al sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto allo stato dei luoghi, pertanto ho provveduto a produrre la variazione catastale. 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	Rapagnano	12	273	12	A/2 04	5 vani	Totale mq 103 escluse aree scoperte ma 97	Euro 340,86

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

2	Rapagnano	12	273	21	C/6	02	19mq		Euro 26,49
3	Rapagnano	12	273	22	C/6	02	18mq		Euro 25,10

Dati derivanti da: Variazione del 07/10/2022 in atti dal 07/10/2022 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.691,2/1989)

Intestazione:

OMISSIS

dati derivati da: Atto del 11/06/2008 Pubblico ufficiale Sanangelantoni Sergio sede Civitanova Marche (MC) Repertorio n. 16231 Compravendita Nota presentata con Modello unico n.3644.1/2008 reparto PI di Fermo in atti dal 13/06/2008.

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1

CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 07/10/2022:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Rapagnano	12	273	12	A/2	04	5,5 vani Totale mq 106 escluse aree scoperte ma 100	Euro 340,86

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

b. Unità immobiliare dal 02/12/2014:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Rapagnano	12	273	12	A/2	04	5,5 vani	Euro 340,86

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 02/12/2014 Pratica n. AP0152575 in atti dal 02/12/2014 Variazione di topomomastica (n.57196.1/2014)

c. Unità immobiliare dal 15/12/1997:

GE: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Rapagnano	12	273	12	A/2 04	5,5 vani		Euro 340,86 L. 660.000

Dati derivanti da: strumento atto pubblico del 15/12/1997 in atti dal 29/05/1998 Compravendita (n. 109.1/1998)

d. Unità immobiliare dal 19/07/1996:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Rapagnano	12	273	12	A/2 04	5,5 vani		L. 660.000

Dati derivanti da: Variazione del 19/07/1996 in atti dal 10/04/1998 Divisione-Variazione BCNC-VAR Dest Da grezzo a Finito (n. 2997.1/1996)

a. Situazione degli intestati dal 11/06/2008

OMISSIS

b. Situazione degli intestati dal 15/12/1197

OMISSIS

c. Situazione degli intestati dal 27/08/1995

OMISSI

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 2-3

CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 09/11/2015:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	Rapagnano	12	273	21	C/6 02	19mq		Euro 26,49

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

3	Rapagnano	12	273	22	C/6	02	18mq		Euro 25,10
---	-----------	----	-----	----	-----	----	------	--	------------

Dati derivanti da: Variazione del 22/02/1989 in atti dal 18/11/1997 Classamento (n.691,2/1989)

b. Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/2014:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	Rapagnano	12	273	21	C/6	02	19mq	Euro 26,49
3	Rapagnano	12	273	22	C/6	02	18mq	Euro 25,10

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 02/12/2014 Pratica n. AP0152575 in atti dal 02/12/2014 Variazione di topomomastica (n.57196.1/2014)

c. Situazione dell'unità immobiliare dal 09/05/1997:

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
2	Rapagnano	12	273	21	C/6	02	19mq	Euro 26,49 L.51.300
3	Rapagnano	12	273	22	C/6	02	18mq	Euro 25,10 L. 48.600

Dati derivanti da: variazione del 09/05/1997 in atti dal 09/05/1997 Sottoelevazione (n. E01037.1/1197)

a. Situazione degli intestati dal 11/06/2008

OMISSIS

b. Situazione degli intestati dal 15/12/1197

OMISSIS

c. Situazione degli intestati dal 09/05/1997

OMISSIS

GE: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

d. Situazione degli intestati dal 27/08/1995

OMISSIS

(cfr. all.2 Documentazione catastale)

QUESITO 7

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata 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 similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq. Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

Dalla ricerca effettuata **alla data della notifica del pignoramento** la parte esecutata era proprietaria dell'intero immobile in forza dei seguenti atti:

a) Compravendita per atto Notaio Sanangelatoni in data 11/06/2008 trascritto a Fermo in data 13/06/2008 al numero 3644 r.p. attraverso il quale la proprietà degli immobili sito a Rapagnano distinti catastalmente al foglio 12 particella 273 sub 12-21-22, pervengono da XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX cod.fisc. XXXXXXXXXXXX; a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni.

b) Compravendita per atto Notaio Ciuccarelli in data 15/12/1997 trascritto a Fermo in data 19/12/1997 al numero 5009 r.p. attraverso il quale la proprietà degli immobili sito a Rapagnano distinti catastalmente al foglio 12 particella 273 sub 12-21-22, pervengono da XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXX; XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXX; XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXX; a XXXXXXXX

c) Successione legittima per decesso di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e deceduta il XXXXXXXX e trascritta a fermo il 27/05/1996 al numero 2227 r.p. attraverso la quale la proprietà di $\frac{1}{2}$ degli immobili distinti catastalmente al foglio 12 particella 273 sub 12-21-22 pervengono per la quota di $\frac{1}{6}$ ognuno a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La proprietà degli immobili distinti catastalmente al foglio 12 particella 273 sub 12-21-22 sono pervenuti a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per giusti titoli antecedenti al ventennio.

(cfr. all.6 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni all. 8 Atti di provenienza)

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

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10..

Formalità gravanti sull'immobile esecutato

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. Sulla scorta di quanto riscontrato con l'amministratore di condominio si precisa che per l'immobile sussistono pendenze pregresse, alla data del 31/12/2021, di euro 708,36, mentre per insoluti esercizio 2022 euro 339,30, per un totale di euro 1.047,66, che verranno detratte in questa sede al valore stimato dell'immobile staggito. In merito all'immobile che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

iscrizioni:

- tipo: **ipoteca volontaria** per garanzia mutuo capitale euro 140.000 interessi euro 140.000
- a favore di: Banca Nazionale del Lavoro SPA
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- immobile: Appartamento e autorimesse siti a Rapagnano distinti catastalmente al foglio 12 particella 273 sub 12-21-22.
- trascritta in data: 13/06/2008
- al numero di registro particolare: 1297

trascrizioni:

- tipo: **pignoramento immobiliare**
- a favore di: Unione banche italiane SPA con sede a Bergamo
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- immobile: Appartamento e autorimesse siti a Rapagnano distinti catastalmente al foglio 12 particella 273 sub 12-21-22.
- trascritta in data: 22/04/2016

GE: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

- al numero di registro particolare: 1526

(cfr. all.7 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni, All. 9 Formalità pregiudizievoli, All. 10 Documentazione condominiale)

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 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 gli immobili non sono soggetti ad 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 del bene, 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.

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq 106. Totale escluse aree scoperte: 100 mq. Rendita catastale euro 340,86.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

Stima sintetica

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; sapendo che attualmente immobili nuovi con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano tra € 900,00/mq e € 1.100,00/mq della superficie commerciale, valutata ad 1/2 per i balconi, e ad 1/3 per i locali autorimessa. 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. Va poi detratto il costo delle spese condominiali pregresse non corrisposte.

Appartamento (sup. commerciale) mq 96,50x euro/mq 1.000,00 =	euro 96.500,00
balconi (sup. commerciale) mq 18,10/2x euro/mq 1.000,00 =	euro 9.050,00
autorimessa (sup. commerciale) mq 37,00/3x euro/mq 1.000,00 =	euro 11.100,00

GE: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

Valore venale degli immobili euro 116.650,00

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 degli immobili euro $116.650,00 \times 0,80 =$ euro 93.320,00

A detrarre spese per sanatoria euro -4.000,00

A detrarre spese condominiali arretrate euro -1.047,66

Totale valore commerciale dell'immobile euro 88.272,34

VALORE LOTTO UNICO si arrotonda euro 88.300,00

QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

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 dello stesso, valutato che attualmente è occupato. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita un lotto unico. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **Lotto unico**, come di seguito descritto, in quanto trattasi di alloggio con relativi accessori, e autorimessa, e in questo modo, di fatto, ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

LOTTO Unico. Riguardante diritti pari a 1000/1000 di Appartamento e parti condominiali in Rapagnano (FM) alla via Pietro Chiaretti 8, piano secondo. E' composto da ingresso/soggiorno di mq 37,45 con finestra e balcone di mq 6,80, cucina di mq 7,25 con una finestra aperta sullo stesso balcone. Camera da letto (1) di mq 17,75, camera da letto (2) di mq 15,05 con finestre aperte su balcone di mq 11,30, vi è inoltre un bagno di mq 5,20 con finestra a nord. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 2,70. L'appartamento ha l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento risalente all'epoca di costruzione (1996). I pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento del bagno è in maiolica con doccia e sanitari. Le finiture sono di media qualità, gli infissi e le persiane sono in pvc, risalenti agli anni '90. Gli immobili sono occupati. Fa parte del lotto anche un'autorimessa che consiste in locale unico di 37,00mq, il pavimento è in cemento e le pareti non sono intonacate. E' presente un impianto elettrico composto da punto luce e interruttore. Il locale viene utilizzato come deposito e autorimessa. Gli immobili sono occupati.

QUESITO 11

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

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto insieme a Marche servizi Giudiziari, e da quanto verificato una volta nell'immobile, e inoltre, da quanto dichiarato dalla signora **DATO OSCURATO**, lo stesso risulta occupato dalla famiglia degli esecutati. (cfr. all. 11 comodato d'uso)

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

Appartamento. Appartamento sito a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti 8, piano secondo, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 12, categoria A/2, classe 04, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 103. Totale escluse aree scoperte: 97 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 21, categoria C/6, classe 02, consistenza 19mq, superficie catastale mq 24. Rendita catastale euro 26,49.

Autorimessa. Autorimessa sita a Rapagnano (FM) in via Pietro Chiaretti, piano S1, descritto al NCEU al foglio 12 particella 273 sub 22, categoria C/6, classe 02, consistenza 18mq. Rendita catastale euro 25,10.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto insieme a Marche servizi Giudiziari, e da quanto verificato una volta nell'immobile, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 4 verbale di sopralluogo)

LOTTO UNICO

Immobile: APPARTAMENTO sito a Rapagnano (FM) Foglio n. 12 Particella 273 SUB 12-21-22

Individuazione Superfici: commerciale mq 124,05mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 1.000,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,80, al netto delle spettanze condominiali pregresse non corrisposte, per un corrispettivo unitario di euro 711,80mq.

Prezzo a base d'asta euro 88.300,00 (ottantottomilatrecento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO UNICO

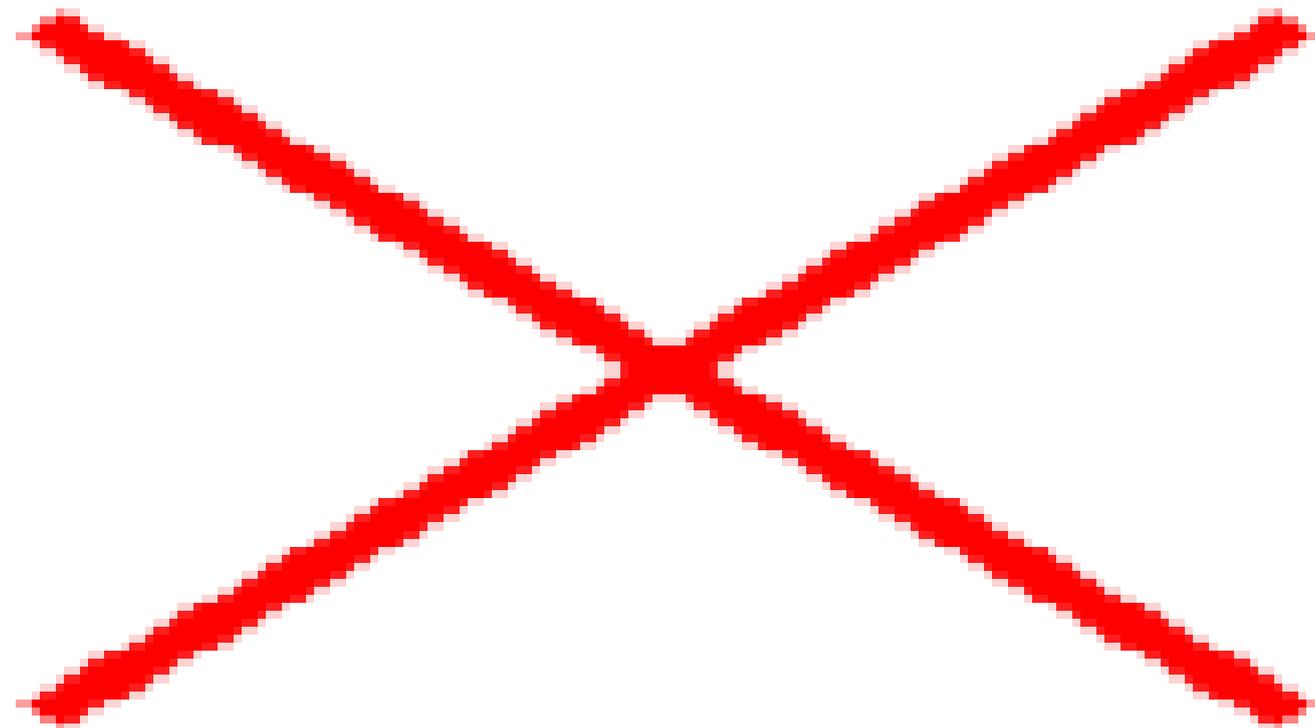
- **Appartamento con autorimessa e parti comuni.** Diritti pari a 1000/1000 di Appartamento e parti condominiali in Rapagnano (FM) alla via Pietro Chiaretti 8, piano secondo e interrato. E' composto da ingresso/soggiorno di mq 37,45 con finestra e balcone di mq 6,80, cucina di mq 7,25 con una finestra aperta sullo stesso balcone. Camera da letto (1) di mq 17,75, camera da letto (2) di mq 15,05 con finestre aperte su balcone di mq 11,30, vi è inoltre un bagno di mq 5,20 con finestra a nord. Tutti i locali hanno un'altezza di ml 2,70. L'appartamento ha l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento risalente all'epoca di costruzione (1996). I pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento del bagno è in maiolica con doccia e sanitari. Le finiture sono di media qualità, gli infissi e le persiane

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

sono in pvc, risalenti agli anni '90. Fa parte del lotto anche un'autorimessa che consiste in locale unico di 37,00mq, il pavimento è in cemento e le pareti non sono intonacate. E' presente un impianto elettrico composto da punto luce e interruttore. Il locale viene utilizzato come deposito e autorimessa. Gli immobili sono occupati.

Prezzo a base d'asta euro 88.300,00 (ottantottomilatrecento/00)

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



-
- Elenco Alle-
 - 0000** gati
 - 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 Il co.c.p.c.
 - 1** Certificati anagrafici
 - 2** Catasto- mappale- visura-visura storica-planimetria-variazione catastale
 - 3** documentazione fotografica
 - 4** Rilievo sub 12-Piante degli immobili verbale sopralluogo
 - 5** Documentazione ufficio tecnico comunale Titoli edilizi
 - 6** Documentazione urbanistica.
 - 7** Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni
 - 8** Atti di provenienza
 - 9** Formalità pregiudizievoli
 - 10** Comunicazione amministrazione di condominio
 - 11** Comunicazione enti e pervenuti

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 61/2016

12 Attestazione avvenuto invio della relazione agli esecutati e creditori

Porto Sant'Elpidio, lì 07/10/2022

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani