

Tribunale di FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 107/2013

Giudice dell'esecuzione immobiliare

dott.ssa Il G.E.

Dott.ssa Lucia Rocchi

C.T.U.

dott. arch. Vito Sforza

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

CASSA DI RISPARMIO DI FERMO

contro

XXXXXXX e XXXXXXX

Immobile ubicato in RAPAGNANO (FM)

settembre 2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	3
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	4
1.1 IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	4
1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
1.3 DESCRIZIONE DEL BENE	5
1.3.1 DESCRIZIONE GENERALE	5
1.3.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
1.3.3 DIFFORMITA' RISCONTRATE	7
2. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ	8
2.1. DESCRIZIONE GENERALE	8
2.2. DESCRIZIONE DEI VANI APPARTARTAMENTO	9
2.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AD USO GARAGE	18
2.4 DESCRIZIONE DEI VANI ACCESSORI	18
2.5 DESCRIZIONE TERRENO (part. 17-123 -124)	19
3. ANNO DI COSTRUZIONE	20
4. SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA	20
4.1 CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE	20
4.2. PROVVEDIMENTO DI ABITABILITÀ	21
5. STATO DI POSSESSO	21
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	21
6.1 DOMANDE GIUDIZIALI E ALTRE TRASCRIZIONI	22
6.2 DIFFORMITÀ CATASTALI	22
7. STIMA DELL'IMMOBILE	23
7.1 CRITERI DI STIMA	23
7.2 STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO	23
7.3 FONTI DI INFORMAZIONE E CRITERI DI STIMA	23
7.4 CRITERO DI STIMA ADOTTATO	23
7.5 COEFFICIENTI DI MERITO	25
7.6 STIMA SECONDO L'INDICAZIONE DI MERCATO	27
7.7 VALUTAZIONE IN RELAZIONE COEFFICIENTI ENERGETICI	27
7.8 VALUTAZIONE ALLA DATA DELLE MASSE	28
7.9 STIMA DELL'IMMOBILE	31
7.10 STIMA TERRENO	32
7.11 VALUTAZIONE DI MERCATO	34
8. FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENI	36
8.1 SEPARAZIONE DI QUOTA	36
8.2 DIVISIONE TOTALE	36
8.3 VALORE DI QUOTA	36
9. STATO DI POSSESSO DEL BENE	37
10. DI DIRITTO PARI	37
11. BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA, PER PUBBLICA UTILITÀ	37
12. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	37
13. CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI CORRISPONDENZA	38
14. ALLEGATI	

Premessa

Il sottoscritto architetto Vito Sforza, residente a Grottammare (AP) in via Toscanini n° 45, iscritto all'Ordine degli Architetti di Ascoli Piceno al n° 826 di posizione e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Fermo, nel corso dell'udienza del 21 marzo 2021 è stato nominato CTU per la causa indicata in epigrafe. In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con l'incarico conferitogli in data 21 marzo 2021, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali, effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio, dove ha reperito le planimetrie catastali dell'immobile pignorato come di seguito identificato:

- **APPARTAMENTO** - Sez. U - Foglio 14, particella 17 sub 2, PT – 1 Cat. A/3 cl., 3 vani 13,5 totale 308 m² area scoperta 299 m²
- **GARAGE** - Sez. U - Foglio 14, particella 17 sub 2, PT – 1 Cat. C/6 cl 2., m² 27.
- **Terreno** - - Sez. T - Foglio 14, particella 123 CL2 PART. 808 Superficie Ha 0 Are 2 Ca 65 RD 1,64 RA 1,57
- **Terreno** - - Sez. T - Foglio 14, particella 124 CL2 PART. 808 Superficie Ha 0 Are 4 Ca 95 RD 3,07 RA 1,57

In occasione del sopralluogo fissato per il giorno 15/06/2021, in tale giorno il C.T.U. si è recato presso l'immobile sottoposto a pignoramento, ubicato nel comune di Rapagnano in via xxxxx; l'accesso è stato consentito dai signori xxxxx e xxxxx. È stato effettuato il rilievo metrico e il rilievo fotografico, delle proprietà sopra indicate al fine di verificare la corrispondenza tra lo stato attuale, le planimetrie catastali e gli atti amministrativi comunali. È stata fatta quindi la richiesta di accesso alla documentazione presso gli uffici del Comune di Rapagnano, per reperire tutti gli atti autorizzativi che hanno portato alla costruzione degli immobili in oggetto. A seguito di un esame accurato degli atti di causa e dei quesiti del Giudice, lo scrivente di

seguito riporta tutti risultati delle indagini all'uopo compiute e del lavoro svolto nel suo complesso.

1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente negli atti.

Di seguito riportiamo la proprietà e i riferimenti catastali degli immobili desunti dall'atto di pignoramento:

Alla data del 25 ottobre 2013, data di notifica dell'atto di ingiunzione, a **XXXX** e **XXXXX** risultava proprietaria degli immobili indicati:

- *1/2 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rapagnano (FM), distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H182, Sez. U - Foglio 14, particella 17 sub 2, PT – 1 Cat. A/3 cl., 3 vani 13,5 totale 308 m² area scoperta 299 m²*
- (FM), distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H182, Catasto U, Sez. U - Foglio 14, particella 17 sub 2, PT – 1 Cat. C/6 cl 2., m² 27.
- NCT Foglio 14 PART. 123 Are 2,65 HD 1,64
- NCT Foglio 14 PART. 124 Are 4,95 HD 3,07

1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

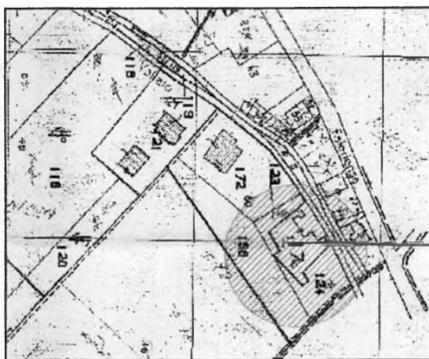
1/2 del diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Rapagnano (FM), distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H182, Sez. U - Foglio 14, particella 17 sub 2, PT – 1 Cat. A/3 cl., 3 vani 13,5 totale 308 m² area scoperta 299 m²

- (FM), distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H182, Catasto U, Sez. U - Foglio 14, particella 17 sub 2, PT – 1 Cat. C/6 cl 2., m² 27.
- NCT Foglio 14 PART. 123 Are 2,65 HD 1,64
- NCT Foglio 14 PART. 124 Are 4,95 HD 3,07

1.3 – DESCRIZIONE DEL BENE

1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE

Lo stabile è sito nel comune di Rapagnano (FM), xxxxxx., in contrada Tenne, lungo la provinciale SP 72 ,percorrendo infine percorrendo un breve tratto SP239, la distanza complessiva dal centro cittadini di Rapagnano è di circa di sei chilometri dal centro cittadino, L'edificio (particella 17, sub 2 e sub3), è stato realizzato presubilmente verso la fine dell'800, costituito nel suo complesso,oltre al corpo originale e principale dall'accorpamento di altri tre edifici di diversa altezza un primo corpo basso sull'angolo ovest, classificato come tettoia , il terzo in aderenza al lato nord-est adibito a rimessa. Sul lato nord-ovest l'edificio confina con la Strada del Vallato; la particella di proprietà nei lati sud-ovest e sud-est confina con altra proprietà. All'interno della corte troviamo altri due accessori una porcilaia costruita in muratura con tetto a due falde e un fienile con struttura portante in legno, rivestimento e copertura in lamiera. Il fabbricato principale si sviluppa su tre piani; il piano primo sottosctrada è costituito da ripostiglio cucina e cantina, una scala collega il piano primo sottostrada agli altri due piani. Al piano terra è caratterizzato dalla zona notte, tre camere più un bagno. Da terrazzo del piano terra tramite una scala esterna si accede al piano soffitta.



PLANIMETRIA CATASTALE – Scala 1:2000 –
Comune di Rapagnano
Foglio 14 particelle n.17,123,124



foto – n. 1

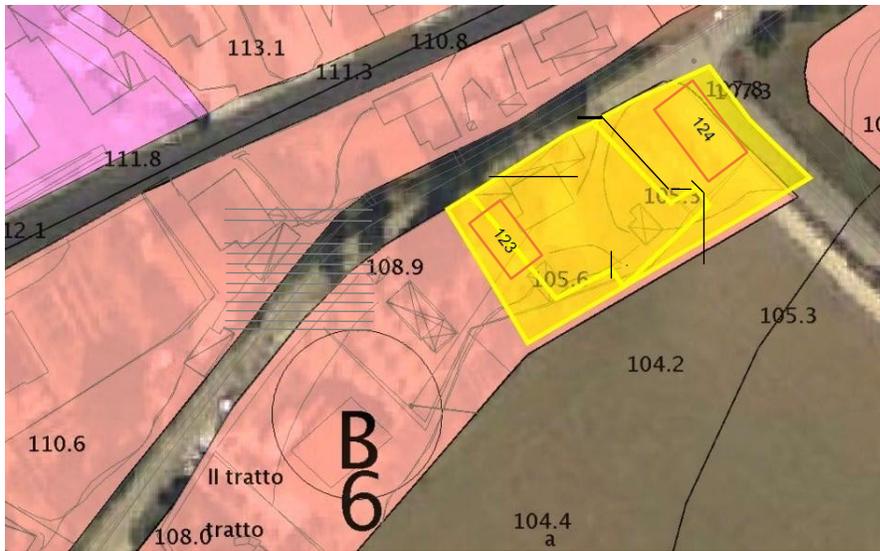


foto – n.2 PRG Zona - B - Residenziale di Completamento

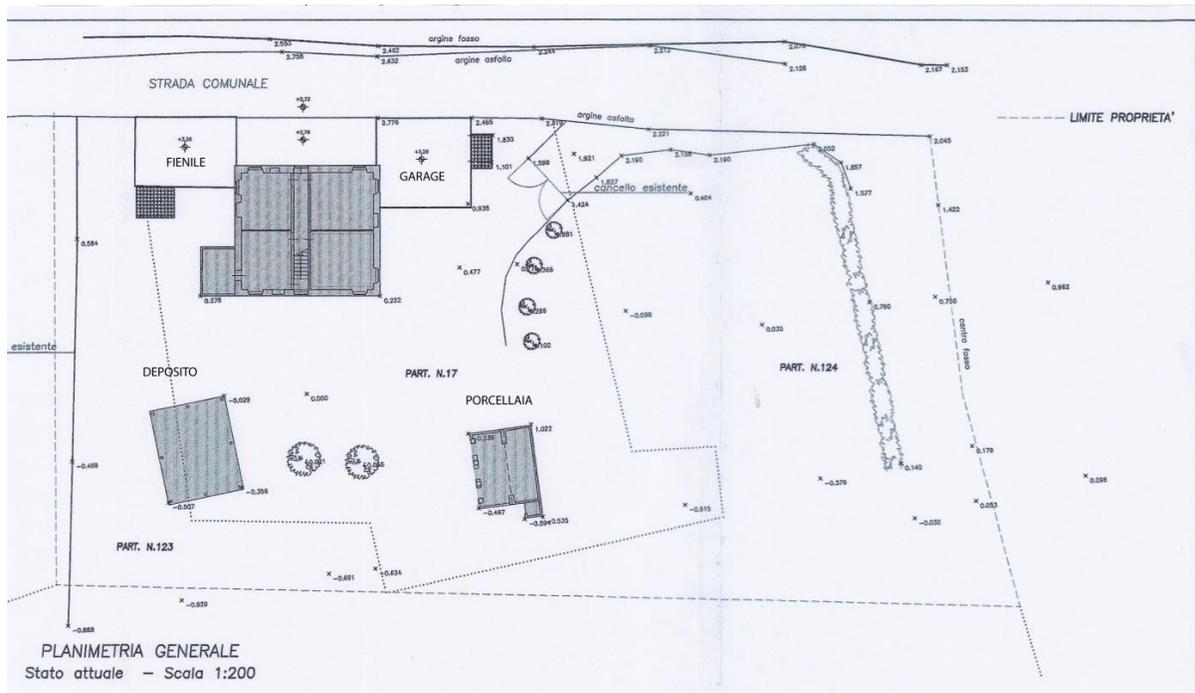


foto – n.3 Planimetria Generale

1.3.2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In data 15 giugno 2021 alle ore 10:00 mi recavo nel comune di Rapagnano in via Nicosanti n.3, alla presenza della proprietari, signor **xxxxxx** e **xxxxxx** iniziavano le operazioni di rilevazione dei locali di proprietà e degli impianti.

L'oggetto di stima riguardano le proprietà sopra indicate formate nello, l'abitazione sviluppata su tre piani più quattro corpi annessi: di cui un garage, un fienile una porcelaia e un corpo utilizzato come ricovero attrezzi attualmente in parte demolito.

La ristrutturazione delle proprietà indicativamente può essere datata tra 2007 e il 2012.

1.3.3 – DIFFORMITÀ RICONTRATE

Il data 14 febbraio 2007 l'Architetto xxxxxxxx iscritto all'ordine di xxxxx depositava il progetto, successivamente in data 15.05.2008 veniva rilasciato dall'ufficio Tecnico del comune di Rapagnano il permesso di costruire N.6/2008. Prot. 3009. Successivamente in data 12 maggio 2009 si comunicava l'inizio dei lavori, a firma del dell'impresa xxxxxxx (proietario dell'immobile), e dell'arch. xxxxxxx (Ordine degli arch. xxxxxxx).

Dopo quest'ultima data(12 maggio 2009), si interrompono i rapporti tra il Progettista-Direttore dei lavori e impresa, i lavori terminano nel 2012. Si segnala che dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Rapagnano **risultano mancanti alcuni adempimenti**, dovutata all'interruzione dei lavori:

- *Sospensione dei lavori da parte del Direttore dei Lavori*
- *Certificazione dell'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione. Risulta la stipula da parte del proprietario una polizza Fidejussoria cauzionale a garanzia degli obblighi e oneri di cui alle Concessioni Edilizie rilasciate ai sensi della legge 28/01/1977 n. 10 (sembirebbe che sia non attivata).*
- *Dichiarazione di rispondenza o di conformità degli impianti elettrico, gas cottura, riscaldamento,(né è priva), idrico-sanitario e radiotelevisivo ai sensi del DM 37/08.*
- *Attestato di avvenuta variazione catastale.*

- *Certificati di collaudo.*
- *Estremi della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi strutturali locali.*
- *Certificazione energetica APE.*
- *Fascicolo del fabbricato ai sensi del D. Lgs 81/2008.*
- *Attestazione conclusiva del rispetto dei requisiti acustici degli edifici.*

2. – DESCRIZIONE DELLA PROPRIETÀ

2.1. – DESCRIZIONE GENERALE

Alla proprietà si accede sia dalla strada comunale, sia da una strada privata che collega il piano primo sottostrada.

L'abitazione sviluppata su tre piani ha un doppio ingresso, sia da via xxxxx sia dal piano primo sottostrada; all'interno della corte si accede a quattro corpi a servizio dell'abitazione:

- 1) una porcilaia costruita in muratura con tetto a due falde
- 2) un fienile con struttura in parte in muratura e in parte in lamiera, il tetto realizzata con struttura portante in legno e manto di copertura in lamiera ondulata.
- 3) Un garage con struttura in muratura
- 4) Un deposito (parzialmente demolito).

Sono presenti due appezzamenti di terreno a cui si accede dalla corte di pertinenza (Piano primo sottostrada).



f. 4 – Edificio lato via Nicosanti (corte)



f. 5 - Lato sottostrada

2.2. DESCRIZIONE DEI VANI (appartamento)

L'edificio è composta di 13,5 vani catastali, una corte di pertinenza e due appezzamenti di terreno, tre accessori di proprietà. Il fabbricato ha mantenuto un doppio accesso, sia da via Nicosanti, sia da dal piano sottostrada.

Dal lato strada, attraverso un portoncino in legno si accede alla zona notte, mentre dal piano primo sottostrada si accede direttamente alla zona giorno, che occupa circa il 70% della superficie di questo piano. Una scala interna collega la zona giorno alla zona notte, mentre al sottotetto si accede da una scala esterna, quest'ultimi ambienti risultano ristrutturati pazialmente.

L'abitazione ha un impianto di riscaldamento con stufa a pellet al piano primo sottostrada, mentre al piano terra è dotata di un impianto di riscaldamento-raffrescamento a split collocati in ogni ambiente.

L'appartamento è fornito di un adeguato numero di punti luce. Gli impianti tecnici

installati sono privi dalla documentazione della dichiarazione di conformità.

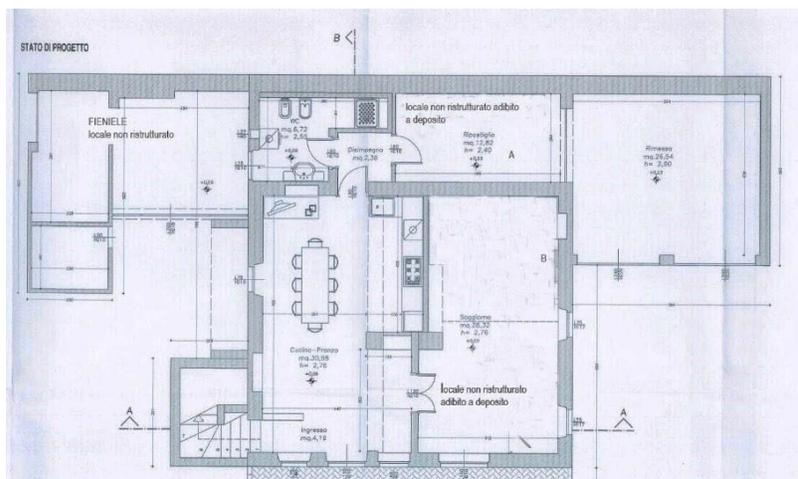


Foto –6 planimetrie con indicazione delle parti non ristrutturate

L'unità abitativa risulta così suddivisa:

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

A - Soggiorno con angolo cottura

Ambiente di forma rettangolare, con una superficie utile calpestabile di m² 35,17 (m. 7,75 x m. 4,53), con una altezza m. 2,76, la pavimentazione in monocottura di forma rettangolare di colore marrone chiaro (tipo cotto rustico), una porta finestra sul sinistro con acceso diretto al locale fienile. Sulla destra in prossimità dell'ingresso una porta da accesso a un locale ad uso deposito. (indicato in planimetria con la lettera **B**).



Foto -7 cucina-soggiorno

Sul lato opposto una scala con rivestimento in pietra conduce al piano superiore (zona notte).

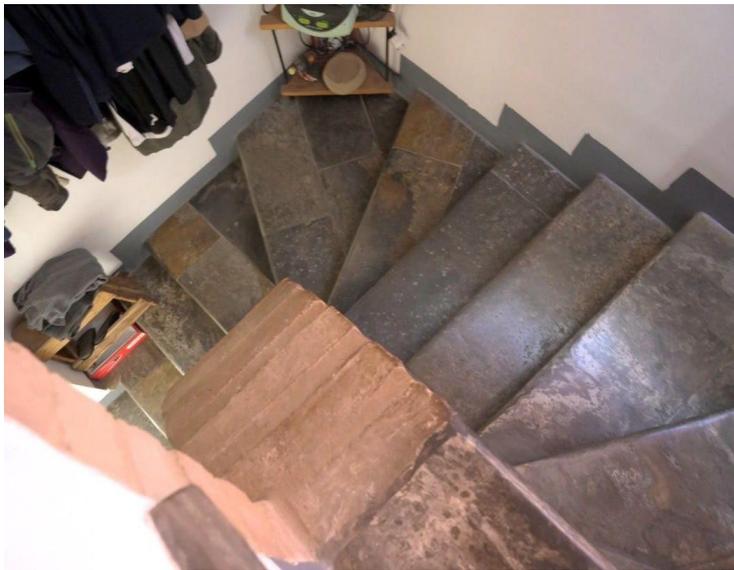


Foto - 8 scala interna

Nella parte opposta al lato d'ingresso troviamo sulla sinistra un bagno, e sulla destra un secondo locale non ristrutturato ad uso cantina (indicato con la lettera **A**).

B Locale A cantina - (locale non ristrutturato)

L'ambiente ha una superficie di **mq. 12,82** con una altezza di m.2,40, una porta lo

collega al garage.



Foto – 9 locale A (cantina)

C. Locale B deposito - (non ristrutturato)

L'ambiente ha una superficie di **m². 28,32** con una altezza di m.2,76, questo locale si accede sia dal fronte principale, e sia sul lato destro del soggiorno in prossimità dell'ingresso.

D. Bagno piano primo sottostrada

Ambiente di forma ad "L" con una superficie utile calpestabile di circa m² 6,72, più un disimpegno di **m² 2,36**, l'altezza è di m. 2,55 la pavimentazione e rivestimento con una altezza di **m.1.00** in ceramica di colore bianco.



Foto –10 bagno (piano primo sottostrada)

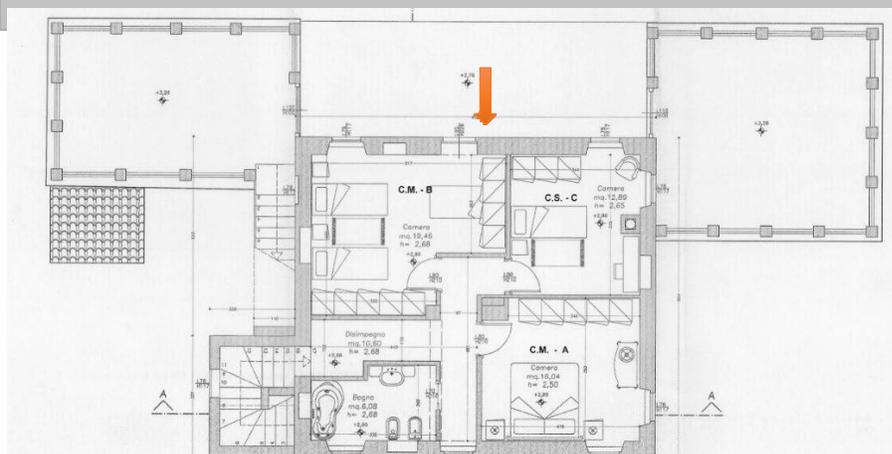


Foto – 11 PLANIMETRIA PIANO TERRA

PIANO TERRA

Dalla scala interna si accede ad un disimpegno di forma rettangolare un corridoio perpendicolare distribuisce i vari ambienti.

E. DISIMPEGNO PIANO TERRA

L'ambiente di forma rettangolare con una superficie calpestabile di **m². 10,60**, ha una altezza di m. 2,68.

6. CORRIDOIO PIANO TERRA

L'ambiente di forma rettangolare distribuisce la zona notte, superficie calpestabile di **m². 4,76**, ha una altezza di m. 2,68.

F- CAMERA MATRIMONIALE - A

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di **16,04 m²** (m. 3,83 x m.4,19), la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro, il soffitto con travi in legno a vista e perlinato, le pareti a intonaco civile di colore bianco, gli infissi in legno con vetrocamera, il **riscaldamento-raffrescamento** con split a parete.



Foto – 12 CAMERA MATRIMONIALE - A

G- CAMERA MATRIMONIALE - B

Ambiente di forma a “L” con una superficie utile calpestabile di circa m² 19,46 (m. 5,17x m. 3,76 *larghezza media*), la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro, il soffitto con travi in legno a vista e perlinato, le pareti a intonaco civile di colore bianco, gli infissi in legno con vetrocamera, il **riscaldamento-raffrescamento** con split a parete.



Foto – 13 CAMERA MATRIMONIALE - B

H - CAMERA SINGOLA – C (matrimoniale)

Ambiente di forma a rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa m² 12,89 (m. 3,44 x m. 3,76), la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro, il soffitto con travi in legno a vista e perlinato, le pareti a intonaco civile di colore bianco, gli infissi in legno

con vetrocamera, il **riscaldamento-raffrescamento** con split a parete.

I- BAGNO 1

Ambiente di forma rettangolare con una superficie utile calpestabile di circa 6,08 m² (m. 2,02 x m. 3,32), la pavimentazione è in ceramica di colore bianco, l'altezza del rivestimento m. 1,60, il soffitto come negli altri vani, con travi a vista e perlinato.



Foto – 14 bagno piano terra

Blocco scala (interno)

La scala interna che mette in comunicazione i due piani (piano primo sottoscrada e piano terra), è a pianta quadrata abbastanza compatta composta da 17 alzate, comunque risulta agevole. Il rivestimento in pietra di tipo arenaria con tono su grigio-marrone, è provvista di una finestra che rende il vano luminoso, la superficie lorda è di **mq. 7,32** (2,28 x 3,21).



Foto – 15 blocco scala

La superficie utile calpestabile (piano primo sottostrada più piano terra), la superficie commerciale è di **m².166,04**

L – Corte

Di forma trapeziodale, da accesso alle pertinenze e ai due appezzamenti di terreno; si presenta con un terreno battuto solo in prossimità dell'abitazione vi è una piccola pavimentazione realizzata in mattoni.

la superficie totale è di circa 1846.43 mq.

M – SOTTOTETTO

La quota pavimento si trova a +5,74m. rispetto al piano primo sottostrada, dal progetto autorizzato del 2007, primo piano era prevista una seconda unità abitativa di **62 mq.** con una *zona soggiorno-cucina-pranzo, un bagno e tre camere da letto*, per rendere indipendente l'appartamento il progetto prevedeva una scala esterna (attualmente realizzata ma priva di rifiniture). La ripartizione è stata realizzata in cartongesso, e non tutti gli ambienti risultano completati, come il bagno e alcune camere.



Foto – 16 scala esterna 1° piano



Foto – 17 soggiorno



Foto – 17 zona notte



Foto – 17 zona bagno

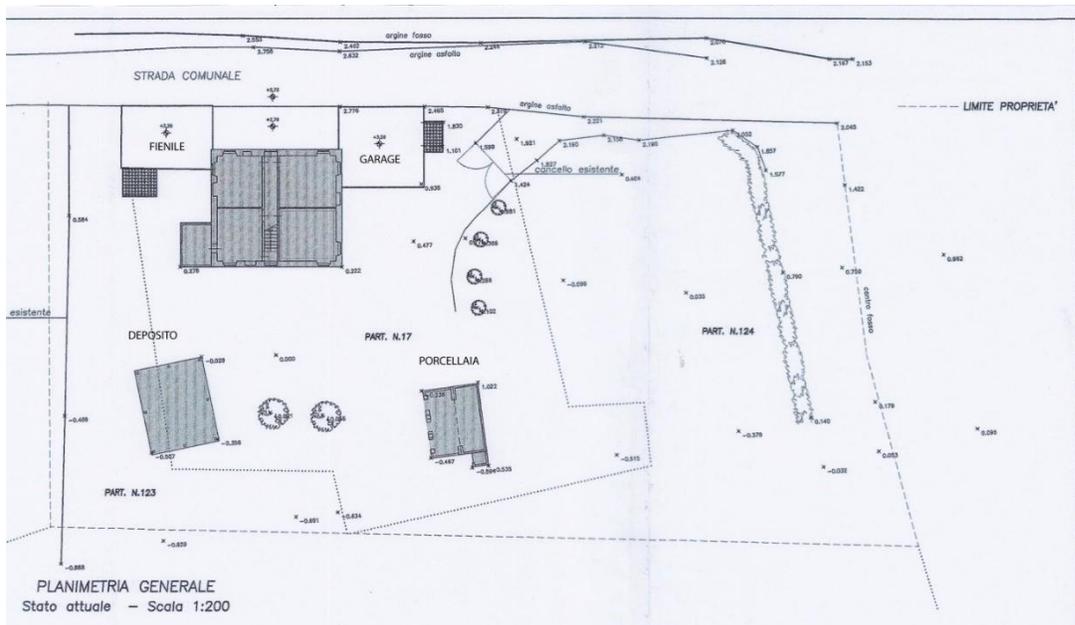


Foto - 18 planimetria delle pertinenze

2.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE AD USO GARAGE

Il garage indicato catastalmente alla Sezione U - Foglio 14, particella 17 sub 2, PT – 1 Cat. C/6 cl 2., m² 27. Il locale non ristrutturato è situato al piano pimo sottostrada, sul lato destro in prossimità della rampa di accesso alla corte di pertinenza, in aderenza con l'edificio principale (abitazione), Sono presenti due porte di accesso la prima ha ampiezza di m.2,40, la seconda di m. 2,20 sulato della corte, e un accesso dall'appartamento nel locale cantina la copertura piana all'interno risulta puntellato con tubi innocenti..

Catastalmente distint al N.C.E.U. del Comune di Rapagnano, cod. H182, Catasto U, Foglio 14, particella 17, sub 3, natura C/6, m² 27; con una superficie utile 26,54 mq., di m. 4,79 x m. 5,64, con una **superficie lorda di m².39,56**



Foto – 19 locale garage

2.4 DESCRIZIONE DEI VANI ACCESSORI

O – ACCESSORIO - I (il fienile)

Questo annesso è situato al piano pimo sottostrada, sul lato sinistro dell'edificio. Il corpo di fabbrica risulta realizzato in parte in muratura e in parte in lamiera, lil tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in lamiera ondulata. ha sia un accesso dalla corte sia un accesso diretto dall'appartamento. con una superficie utile 26,54 mq., di m. 6,53 x m. 2,50, con una **superficie lorda di m².39,56**.

P - ACCESSORIO - II (deposito)

Questa pertinenza **attualmente in parte demolita**, era realizzata con una struttura leggera rivestita in lamiera ondulata. La superficie lorda era **mq. 31.25 mq.**



LOCALE DEPOSITO
come risultava al 2007



Foto – 20 locale deposito IMMAGINE DEL 2007



Foto – 21 porcellaia

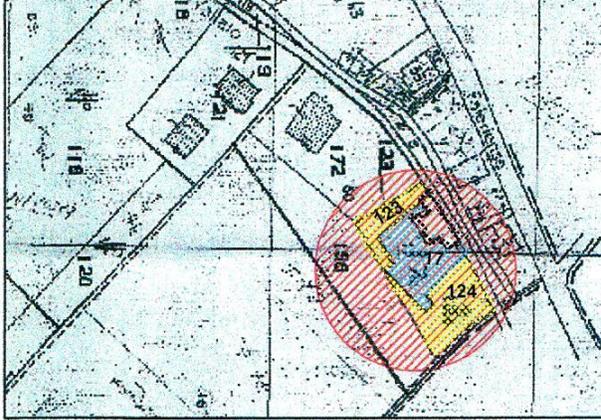
Q – ACCESSORIO - III (porcellaia)

Questa pertinenza realizzata in in muratura con copertura a coppi ha una superficie lorda di **mq 21.75**

2.5 TERRENI

I terreni indicati NCT Foglio 14 PART. 123 Are 2,65 HD 1,64

NCT Foglio 14 PART. 124 Are 4,95 HD 3,07, sono indicati dal PRG come area di completamento speciale S1.



PLANIMETRIA CATASTALE – Scala 1:2000 –
Comune di Rapagnano
Foglio 14 particelle n.17,123,124



3. - INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 ...

Come risulta dagli atti e dai certificati indicati al successivo punto 4 la costruzione è posteriore al 2 settembre 1967, non risultano difformità o mancate richieste.

4 – SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E SANITARIA

4.1 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE

Fonti: Ufficio tecnico del Comune di Rapagnano (FM)

L'immobile in epigrafe risulta in parte ristrutturato, il permesso di costruire N.6/2008. Prot. 3009. Successivamente in data 12 maggio 2009 si comunicava l'inizio dei lavori, a firma del dell'impresa xxxxxx di xxxxxx (proietario dell'immobile), e dell'arch. xxxxxx (Ordine degli xxxxx).

Dopo quest'ultima data 12 maggio 2009, si interrompono i rapporti tra il Progettista-Direttore dei lavori e impresa, i lavori terminano nel 2012.

Come indicato al punto 1.3.3 della presente relazione, i lavori sono proseguiti con l'assenza della Direzione dei Lavori. Come ho potuto verificare non si segnalano difformità tra progetto depositato e la ristrutturazione effettuata dell'immobili. Le

difformità riguardano quanto precedentemente al punto 1.3.3. abbiamo segnalato, dovute dall'interruzione dei rapporti tra progettista-direzione dei lavori e l'impresa. Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia suddetta, mentre le planimetrie catastali non sono state aggiornate.

4.2 – PROVVEDIMENTO DI ABITABILITÀ

Agli atti del Comune di Rapagnano (FM) risulta l'autorizzazione di abitabilità non è stata concessa

5 – STATO DI POSSESSO

L'appartamento risulta abitato dal signor **xxxxx** e dalla signora **xxxxxx** dai figli **xxxxx** e **xxxxx**.

6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

6.1 - DOMANDE GIUDIZIALI ED ALTRE TRASCRIZIONI:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri aggiuntivi

- **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**
non risultano
- **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**
non risultano
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**
non risultano
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**
non risultano

Il soggetto esecutato risulta persona fisica.

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

Per quanto concerne lo storico relativo all'iscrizione ipotecaria dal 19/04/1991 con aggiornamento effettuato in data 26/03/2021 cfr. Allegato n. 6.

Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO Data 29/03/2021 Ora 11:04:39 Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO Ispezione telematica Ispezione n. T103799 del 29/03/2021 per dati anagrafici Richiedente SPDMSM Dati della richiesta Codice fiscale: TNTGPP60L06H687Q - Ricerca estesa in AT Tipo di formalità: Tutte Ulteriori restrizioni: Nessuna Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 19/04/1991 al 26/03/2021 Periodo recuperato e validato dal 01/01/1975 al 18/04/1991 ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione' Elenco omonimi 1. XXXXXXXX Luogo di nascita SALANDRA (MT) Data di nascita 06/07/1960 Sesso M Codice fiscale TNTGPP60L06H687Q * * Codice fiscale validato in anagrafe tributaria Volumi repertori Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori Elenco sintetico delle formalità 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2006 - Registro Particolare 4804 Registro Generale 7714 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 13030/3776 del 11/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in RAPAGNANO(AP) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico 2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/07/2006 - Registro Particolare 1693 Registro Generale 7715 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 13031/3777 del 11/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAPAGNANO(AP) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Pag. 1 - Segue Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO Data 29/03/2021 Ora 11:04:39 Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO Ispezione telematica Ispezione n. T103799 del 29/03/2021 per dati anagrafici Richiedente SPDMSM 1. Comunicazione n. 143 del 23/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2009. Cancellazione totale eseguita in data 09/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/11/2008 - Registro Particolare 2297 Registro Generale 10849 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 16826/6608 del 06/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAPAGNANO(AP) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico 4. ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2012 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 8031 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 101/812 del 18/10/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Immobili siti in RAPAGNANO(AP) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico 5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2012 - Registro Particolare 1479 Registro Generale 9689 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1332 del 17/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in RAPAGNANO(AP) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico 6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2013 - Registro Particolare 2931 Registro Generale 4365 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 988 del 17/05/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAPAGNANO(AP) Nota disponibile in formato elettronico 7. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2013 - Registro Particolare 4574 Registro Generale 6725 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1658 del 10/09/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAPAGNANO(AP) Nota disponibile in formato elettronico

6.2 DIFFORMITÀ CATASTALI

Non sono state apportate le variazioni planimetriche successiva al 01/01/1997 (data primo accatastamento).

CAP 7 – STIMA DELL'IMMOBILE

7.1 - CRITERI DI STIMA

Il valore di un edificio si può esprimere con il prezzo al quale si può effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o di offerenti. Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia: **stima secondo le indicazioni di mercato**

7.2 - STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO.

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato viene valutata la richiesta di immobili. Tale condizione sussiste laddove nella zona siano presenti servizi importanti e collegamenti adeguati; occorre poi prendere in considerazione il periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

7.3 – FONTI DI INFORMAZIONE E CRITERI DI STIMA

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona di riferimento, sono state acquisite da operatori del settore e dalle quotazioni presso la Borsa Immobiliare dell'Adriatico, dati OMI e indagine diretta presso le maggiori Agenzie Immobiliari, sia quelle residenti nel comune di Pedaso, sia quelle dei Comuni limitrofi.

7.4 - CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Come già riportate al paragrafo 1.3.3 (pag. 8), le difformità riscontrate hanno reso più complessa ma anche più articolata la stima delle proprietà. La sola documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rapagnano sarebbe stato insufficiente per una corretta valutazione delle proprietà.

Dall'indagine sono emerse una serie di adempimenti dovute l'interruzione del rapporto di lavoro tra il tecnico incaricato, Direttore dei Lavori, e la ditta esecutrice (proprietaria dell'immobile Signor **xxxxxx**).

Questo ha richiesto un ulteriore approfondimento sulla natura stessa dell'intervento: i materiali utilizzati, la correttezza dell'esecuzione dei lavori ecc.

Da un'attenta osservazione *potremmo solo supporre* che i lavori realizzati sono corrispondenti a quanto indicato nella relazione tecnica e nelle tavole di progetto approvato non ci sono discrepanze tra il realizzato e il progetto. Per quanto riguarda alle prescrizioni materia di contenimento dei consumi energetici come il signor **xxxxxx** ha dichiarato al momento del sopralluogo, sulla base del Decreto Legislativo del 2005 n. 192 (a cui il progetto fa riferimento al momento del deposito, non sono stato in grado di ponderare con certezza i materiali impiegati quindi l'assegnazione della classe energetica solo su alcune parametri.

L'edificio inoltre è privo del Certificato di Agibilità, nella valutazione dell'immobile abbiamo considerato il costo di questa pratica edilizia. L'Abuso Edilizio, potrà essere risanato con il pagamento di una sanzione amministrativa e presentata da un tecnico preposto.

Altra adempimento il mancato pagamento degli oneri per le Opere di Urbanizzazione e per il Costo di Costruzione, più le sanzioni e gli interessi legali, queste andranno a decurtare il valore dell'immobile.

Dalle informazioni ricevute (puramente verbali), dell'ufficio competente del Comune di Rapagnano sembrerebbe che la *polizza fidejussoria* recante la data del 2 Maggio 2008 non sia stata attivata.

I criteri generali di stima degli immobili dove il valore venale in comune commercio o, come usualmente si dice, il "più probabile valore di mercato", ossia, quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello del cosiddetto "metodo moltiplicativo": una variante del metodo additivo che fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore

dell'immobile oggetto di stima. Tuttavia, in questo caso viene considerato il valore medio.

Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi ed è pari a: $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e)$.

Il più probabile valore di mercato è data dalla seguente formula: $V_m \text{ di stima} = V_{\text{medio}} * K$.

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare i valori medi di riferimento per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento, ponderando ovviamente l'andamento generale del mercato immobiliare.

7.5 - COEFFICIENTI DI MERITO

Per quanto concerne la voce "tipologia abitativa", la legge individuava i **coefficienti in relazione alla categoria catastale**:

Coefficiente **1,05** per le abitazioni di tipo civile (A/3);

In merito alla "classe demografica dei comuni":

Coefficiente **0,80** per gli immobili siti in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti;

Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individuava i seguenti valori:

Coefficiente **0,90** per le abitazioni situate al piano terreno;

Coefficiente **1,00** per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

In relazione alla "vetustà" e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile è stabilito dalla seguente tabella:

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ			
Anno	coeff.	Anno	coeff.
1	0,990	24	0,805
2	0,980	25	0,800
3	0,970	26	0,795
4	0,960	27	0,790
5	0,950	28	0,785
6	0,940	29	0,780

7	0,930	30	0,775	
8	0,920	31	0,770	
9	0,910	32	0,765	
10	0,900	33	0,760	
11	0,890	34	0,755	
12	0,880	35	0,750	
13	0,870	ABITAZ.	36	0,745
14	0,860	37	0,740	
15	0,850	38	0,735	
16	0,845	39	0,730	
17	0,840	40	0,725	
18	0,835	41	0,720	
19	0,830	42	0,710	
20	0,825	43	0,710	
21	0,820	44	0,700	
22	0,815	45		
23	0,810			

In relazione allo “s

i

coefficienti in allora individuati erano i seguenti:

Coefficiente **1,00** se lo stato è normale;

Coefficiente **0,80** se lo stato è mediocre;

Coefficiente **0,60** se lo stato è scadente.

In relazione alla visuale i coefficienti in allora individuati erano i seguenti

coefficienti :

Elemento naturale predominante	1,10
Panoramicità generale	1,15
Elemento artificiale predominante	1,00
Di fruizione diretta	1,10
Parco o verde fruibile nella zona	1,05
Scorci caratteristici ambientali	1,20

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato, dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

Sebbene il principio posto alla base dei criteri di valutazione sopra riportati risulti

tuttora valido e applicabile, le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso assetto del quadro normativo e dell'andamento del mercato immobiliare, suggeriscono di non applicarli pedissequamente. Nel tempo, la dottrina estimativa è intervenuta proponendo quotazioni immobiliari che di fatto rispondono egregiamente a moltissimi dei coefficienti di differenziazione in allora individuati dalla L. 392/78. Attualmente, le più precise quotazioni immobiliari riescono ad offrire valutazioni che raggiungono la precisione della microzona catastale o, addirittura, della strada in esame. Tale abbondanza di dati semplifica il lavoro dell'estimatore. Affidarsi al valore del quartiere o della via, indubbiamente facilita di molto la suddetta valutazione. Tuttavia esistono peculiarità o, meglio, caratteristiche intrinseche e/o estrinseche che i borsini immobiliari non riescono ancora a prendere adeguatamente in considerazione. Per ritornare alla definizione di unicità del bene occorre quindi evidenziare la necessità di plasmare ulteriormente ogni individuato, donando al dato definitivo tutte le considerazioni e riflessioni che il bene in esame merita.

7.6 - STIMA SECONDO LE INDICAZIONI DI MERCATO

Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza si terrà conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato. Per la stima secondo le indicazioni di mercato è indispensabile che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per il pregio storico e artistico dell'edificio.

7.7 VALUTAZIONE IN RELAZIONE AI COEFFICIENTI ENERGETICI

Coefficienti di differenziazione in funzione delle classi energetiche.

La Classe Energetica dipende dal tipo e dalla qualità dei materiali utilizzati nella costruzione e dalla tipologia e qualità degli impianti termici destinati alla produzione di calore. Attualmente sono definite 10 classi energetiche, dalla A⁺ alla

G; la classificazione dell'immobile avviene in base al suo consumo energetico (Allegato 9).

Gli edifici in classe energetica A sono oggi lo standard minimo per le nuove costruzioni. I consumi si misurano in Kilowattora per metro quadrato all'anno (Kwh/m2a).

Si tiene conto della situazione tecnologica attuale e dell'orientamento dei compratori e dei costruttori verso una maggiore efficienza energetica degli edifici di nuova realizzazione. Per questo motivo, le quotazioni degli immobili di nuova costruzione, di qualsiasi tipologia essi siano, sono classificate in classe energetica A.

CLASSE DI MERITO E COEFFICIENTI DI VALUTAZIONE		
Classe A+	min +80Euro/mq	max +150Euro/mq
Classe A	0	0
Classe B	min -80Euro/mq	max +150Euro/mq
Classe C	min -160Euro/mq	max -200Euro/mq
Classe D	min -210Euro/mq	max -250Euro/mq
Classe E	min -260Euro/mq	max -300Euro/mq
Classe F	min -310Euro/mq	max -350Euro/mq
Classe G	min -360Euro/mq	max -400Euro/mq

Dall'indicazione di progetto calcolo della prestazione energetica dell'edificio è emerso che l'appartamento oggetto di stima risulta appartenere alla classe E di merito, considerando poi che i lavori non sono stati realizzati senza l'assistenza di un tecnico, si è ritenuto declassare il coefficiente di merito a alla classe F.

7.8- VALUTAZIONE ALLA DATA DELLA MASSA

Pur nell'ambito del processo di ordinarietà della stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Da ciò abbiamo considerato nel processo valutativo

applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

Tali componenti sono i coefficienti di differenziazione e i numeri moltiplicatori; essi permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di "1" produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento. I presupposti che hanno generato la scelta dei coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Per quanto concerne "la tipologia", la legge individua i coefficienti in relazione alla categoria catastale, proponendo quindi la sotto riportata tabella:

- 1.05 per le abitazioni di tipo civile (A/3);

In merito alla "classe demografica dei comuni" la sotto elencata tabella:

- 0,8 per gli immobili siti in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti;
- Per quanto concerne il "livello di piano" e limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, la legge 392/78 individua i seguenti coefficienti:

- a) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- b) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;

In relazione alla "vetustà" e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

In relazione allo "stato di conservazione" e manutenzione dell'immobile i coefficienti in allora individuati erano i seguenti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;

In relazione alla visuale i coefficienti individuati sono i seguenti:

Elemento naturale predominante 1,10

Di fruizione diretta

Scorci caratteristici ambientali

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, secondo quanto disciplinato dovevano essere tenuti in considerazione i seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico-sanitari, impianto di riscaldamento; nonché i seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore, facciate, coperture e parti comuni in genere.

TABELLA DELLE VALORIZZAZIONI APPARTAMENTO		
		PEDASO
	INDICATORI	App. PT
	UBICAZIONE	0,7
	CAT. CATASTALE	1,05
	CLASSE DEMOGR.	0,8
	LIVELLO DI PIANO	1
	VETUSTA'	0,87
	STATO DI CONSERVAZIONE	1
	ESPOSIZIONE	1.1
	VISUALE	1.1
	caratteristiche	
	posizione	0,95
	visuale	1,1
	Panoramicità	1,2
	generale	1.2
	fruizione diretta	1.2
	scorci caratteristici	1,1
	ambientali	
	impianti	1.05
	totale	0,7056

TABELLA DELLE VALORIZZAZIONI - GARAGE e ACCESSORI		
		PEDASO
	INDICATORI	GARAGE e ACCESS.
	UBICAZIONE	0,7
	CAT. CATASTALE	1,05
	CLASSE DEMOGR.	0,8
	STATO DI CONSERVAZIONE	0,6
	VETUSTA'	0,7
	fruizione diretta	1.2
	totale	0,5145

7.9 – STIMA DELL'IMMOBILE

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Provincia: FERMO

Comune: RAPAGNANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		Min	Max	Valore Medio	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1.200,00	950	L
GARAGE	NORMALE	300,00	400,00	350,00	L

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

PARTAM.	1° P-S + PT	266,72		266,72		
	Piano Primo	74,64	35%	26,12		
	CORTE	600,00		27,36		
TOTALE				320,20	0,7056	225,94
ACCESS.	I	35,89	25%	8,97		
	II	22,51	25%	5,63		
	III	21,76	25%	5,44		
TOTALE		80,16		20,04	0,5145	10,31
				TOTALE		236,25
GARAGE		39,56			0,2646	10,47

Indagini e ricerche di mercato

<u>Abitazioni nuove o ristrutturate</u>	min € / m ²	max € / m ²
	1000,00	1.200,00
<u>Garage e Vani Accessori</u>	min € / m ²	max € / m ²
	300,00	400,00

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti presenti nell'area del Comune di Rapagnano classificata come Zona 2 è compreso tra 1000 €/m² e 1.200 €/m² per la compravendita e tra 2,1 €/m² mese e 5,4 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.100 €/m²)

	SUPERFICIE LORDA	COFF. RAGGIUGL	VALORE MEDIO	QUOTAZ. ENERGETICA	TOTALE	FACILITA' D'USO	TOTALE
	mq.		(€/mq)	(€)	(€/mq)		
APPARTAMENTO	236,45	100%	1.100,00 €	-330,00 €	770,00 €	5%	191.169,83 €
GARAGE	10,47	100%	350,00 €		3.664,50 €	5%	3.847,73 €

7.10 STIMA TERRENO

I criteri generali di stima dei terreni edi, dove il più probabile valore di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello del cosiddetto *metodo*

sintetico, a cui viene confrontato il valore medio confrontato con i prezzi di mercato. Per terreni edificabili in zona periferica i parametri risultano nella fascia minimo 30,00 Euro/mq e massimo 60,00 Euro/mq; dunque la media è di 45,00 Euro/mq.

La stima dell'area fabbricabile è stata comparata (verificata), su base due entità: valore medio di mercato con valore di trasformazione.

La stima del probabile valore di mercato è stata eseguita con procedimento sintetico comparativo, confrontandola con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state oggetto di compravendita.

La stima del probabile valore di trasformazione si trova come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione; questi due valori possono essere stimati con procedimento sintetico o analitico. Tale criterio di valutazione viene utilizzato quando si vuole

determinare il prezzo massimo ammissibile per l'area, oppure in presenza di un mercato delle aree poco attivo. Per la stima del valore di un terreno edificabile, va considerata al metro quadro, e applicheremo la seguente formula:

Dove la superficie totale del terreno è di 760,00 mq mentre la superficie del lotto ottenibile (sulla base delle indicazioni e prescrizioni di del PRG 386 mq., l'indice di fabbricabilità risulta pari 2 m³ / m²

Prezzo stimato al mq dell'immobile da costruire = 1200,00 Euro al mq;

LA = 10%

Calcola prima il VE tot, ossia il valore totale del fabbricato:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum mq} * X \text{ mq}$$

	ara	ca	mq
part. 123	0,2	65	265,00
part. 124	0,4	95	495,00
		Totale	760,00

VALORE DI TRASFORMAZIONE								
particella 123	indice fabbr. mc/mq	mq/mq	h di piano +	mq	costo costruzione mq		coeff.	costo terreno
lotto mq 1/2								
132	0,2	26,4	3,1	8	1.100,00 €	8.800,00 €	0,1	49,95 €
particella 124	indice fabbr. mc/mq	mq/mq	h di piano + solai	mq	costo costruzione mq		coeff.	costo terreno
lotto mq 1/2								
247	0,2	49,4	3,1	15	1.100,00 €	16.500,00 €	0,1	50,10 €

Il valore medio del prezzo di mercato risulta essere €45,00 al mq mentre il valore di trasformazione € 51,15, il valore medio:

$$€45,00 + € 51,15) / 2 = \mathbf{€48,07}$$

Mentre dall'indagine sui prezzi medi di mercato nelle aree limitrofe variano il valore di stima per le particelle 124 e 123 censite al foglio 14 è pari a:

$$\text{particella 123 --- m}^2 \text{ 132} \times \mathbf{€48,07} = \mathbf{€ 6.345,24}$$

$$\text{particella 124 --- m}^2 \text{ 247} \times \mathbf{€48,07} = \mathbf{€11.873,29}$$

7.11 - VALUTAZIONE DI MERCATO

Ho ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari a €/m² 1.200,00 per l'appartamento in oggetto, ponderato dai coefficienti di valorizzazione. Le condizioni dell'immobile risultano essere normali, i collegamenti stradali di cui usufruisce possono renderlo discretamente appetibile. Inoltre, al valore preso come riferimento sono stati applicati alcuni coefficienti correttivi. Poiché l'abitazione è inserita in un quartiere con facilità di parcheggio, il relativo coefficiente non è stato applicato. Mentre è stata considerata una maggiorazione di +5% in quanto l'abitazione è provvista di riscaldamento.

Per quanto riguarda il garage si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio di €/m² 350.00.

Mentre per la mancata attestazione di agibilità per l'abitazione, come segnalata al punto 1.3.3 (Difficoltà Ricontrate), come prevista l'art. 37 del DPR n. 380/2001.

Andrà sottotto sia le sanzioni pecunarie € 535,00, sia l'onorario del tecnico che può variare dalle 400 ai 1000 Euro.

Infine considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 10%, sia per appartamento sia per garage.

APPARTAMENTO

$(245,98 \text{ m}^2 \times 0,0,7056) \times (\text{€/m}^2 1.200,00 - \text{€/m}^2 330,00) + 5\% = \text{€}191.169,83$

- Sanzioni In Applicazione della Lr 65/2014:

A) L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene allo sportello unico. **€ 500,00**

B) l'onorario del tecnico **€ 650,00**

€198.874,83 – (€ 500,00 + € 650,00) = € 190.019,83

Valore di stima (cifra tonda) € 190.000,00

Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 10 %.

Il valore finale di stima è pertanto pari a: **€ 171.017,00**

GARAGE

$(39,56 \text{ m}^2 \times 0,2646) * \text{€/m}^2 350,00) + 5\% = \text{€}3.847,73$

Valore di stima (cifra tonda) € 3.800,00

Considerando l'assenza della garanzia per vizi occulti e altre spese si ritiene congrua una decurtazione del 10%.

Il valore finale di stima è pertanto pari a: €. 3.420,00

TERRENI

1. particella 123 --- m² 132 x €48,07 = €. 6,345,24

Valore di stima (cifra tonda) €. 6.300,00

2. particella 124 --- m² 247 x €48,07 = €11.873,29

Il valore di stima (cifra tonda) pari a: €. 11.800,00

8. - FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

GIUDIZIO Non divisibile

8.1 - SEPARAZIONE DI QUOTA

Non divisibile e non necessaria (pignoramento colpisce l'intero 1/1)

8.2 - DIVISIONE TOTALE

Non divisibile e non necessaria (pignoramento colpisce l'intero 1/1)

8.3. - VALORE DI QUOTA

Non divisibile e non necessaria (pignoramento colpisce l'intero 1/1)

9. - LO STATO DI POSSESSO DEL BENE

Fabbricato distinta al catasto fabbricati Unità immobiliare del Comune di Rapagnano (FM) e sita in via Nicosanti Arnaldo n.3, ai piani: piano Primo Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo.

- N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H182, Catasto U, Foglio 14, particella 17, sub 1, cat. E. (Ente comune).

- N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H182, Catasto U, Foglio 14, particella 17, sub 2, Cat. A/3, vani 13,5; Euro 362,55.
- N.C.E.U. del suddetto Comune cod. H182, Catasto U, Foglio 14, piano Primo Sottostrada, particella 17, sub 3, natura C/6, 27 m²; Euro 37,65.,
- N.T.C. del suddetto Comune cod. H182 Foglio 14, particella 123, HA 00.02.65 RD 1,64.
- N.T.C. del suddetto Comune cod. H182 Foglio 14, particella 124, HA 00.04.95 RD 3,07.

10. - DI DIRITTO PARI

Un ½ **XXXXX** DATO OSCURATO

Un ½ XXXXX DATO OSCURATO

11. - BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA, PER PUBBLICA UTILITÀ.

Gli immobili pignorati non sono oggetti di procedura espropriativa per pubblica utilità.

12.- DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Unità immobiliare sita nel Comune di Rapagnano (FM) Piano Primo Sottostrada piano terra, Piano primo foglio 14, particella particella 17, sub 2, Cat. A/3, vani 13,5; Euro 362,55.

L'unità immobiliare è costituita al piano prima sottostrada da una cucina-pranzo, da un bagno, ripostiglio e una cantina, una corte di pertinenza di di 600 mq, e tre pertinenze con un superficie totale lorda 80,16 mq.

Al piano terra tre camere da letto di cui due matrimoniali e una doppia, un bagno, un disimpegno e corridoio.

Al primo piano una soffitta non ristrutturata e in parte allo stato grezzo di circa 74,64 mq.

Unità immobiliare garage all'interno garage sita nel Comune di Rapagnano (FM), N.C.E.U., del suddetto Comune cod. H182, Catasto U, Foglio 14, piano Primo Sottostrada, particella 17, sub 3, natura C/6, 27 m²; Euro 37,65.

Terreno - - Sez. T - Foglio 14, particella 123 CL2 PART. 808 Superficie Ha 0 Are 2 Ca 65 RD 1,64 RA 1,57

Terreno - - Sez. T - Foglio 14, particella 124 CL2 PART. 808 Superficie Ha 0 Are 4 Ca 95 RD 3,07 RA 1,57

L'unità abitativa risultano in buono stato sia il piano primo sottostrada, sia il piano terra, mentre il piano primo risulta allo stato grezzo.

I vani accessori e il garage necessitano di un intervento manutenzione straordinaria.

Nell'immobile domiciliano le persona esecutate e dei suoi familiari.

1. Il valore di stima per l'appartamento è di €.**171.017,00**
(duecentocinquemilaottocentotrenta/00);
2. il valore di stima del garage è di €.**3.420,00**
(tremilaquattrocentoventi/00)
3. Terreni
Particella 123 valore di stima di €.**6.300,00**
(seimilatrecentomila/00)
Particella 124 Il valore di stima di €.**11.800,00**
(undicimilaottocento/00)

13. - CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il CTU ritiene, con il presente Elaborato Peritale - Relazione di Stima (R.E. 107/2013) che si compone di n. 47 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito; e rimane a disposizione del Giudice Esecutrice dott.ssa Lucia Rocchi per qualsiasi chiarimento. Dichiarazione di rispondenza In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS).

In conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari della Tecnoborsa e alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente il sottoscritto DICHIARA:

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto d'interesse
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta e al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- Ha i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nei rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura della relazione.
- Rilievo Planimetrico delle proprietà

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.40 pagine dattiloscritte esclusi gli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Grottammare, li 4 settembre 2021

Architetto Vito Sforza