

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°154 DEL 2012

***GIUDICE ESECUZIONE
DOTT.SSA GIORGIA CECCHINI***

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

CREDITORI PROCEDENTI:



ESECUSTATI:



IL Perito
GEOM. MATTEO PIATTELLI



INDICE

CAPITOLO I

“L’INCARICO CONFERITO”

- ❖ *1.0. Premessa* pag. 1 di 16

CAPITOLO II

“LA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E L’ATTIVITA’ PERITALE”

- ❖ *2.0. Documentazione e dati acquisiti* pag. 2 di 16
- ❖ *2.1. L’attività peritale* pag. 4 di 16

CAPITOLO III

“RISPOSTA AL QUESITO”

- ❖ *3.0. Premessa* pag. 5 di 16
- ❖ *3.1. Punto n°1)* pag. 6 di 16
- ❖ *3.2. Punto n°2)* pag. 10 di 16
- ❖ *3.3. Punto n°3)* pag. 10 di 16
- ❖ *3.4. Punto n°4)* pag. 10 di 16
- ❖ *3.5. Punto n°5)* pag. 11 di 16
- ❖ *3.6. Punto n°6)* pag. 11 di 16
- ❖ *3.7. Punto n°7)* pag. 12 di 16
- ❖ *3.8. Punto n°8)* pag. 12 di 16
- ❖ *3.9. Punto n°9)* pag. 13 di 16
- ❖ *3.10. Punto n°10)* pag. 15 di 16
- ❖ *3.11. Punto n°11)* pag. 15 di 16
- ❖ *3.12. Punto n°12)* pag. 16 di 16



TRIBUNALE DI FERMO

Illustrissimo Signor G.E. "Dott.ssa Giorgia Cecchini"

Esecuzione Immobiliare n°154/2012R.G.E.

Oggetto: relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni immobili pignorati.

CAPITOLO I

"L'INCARICO CONFERITO"

1.0. Premessa

All'udienza del 22 gennaio 2021, l' *Illustrissimo Signor G.E., "Dott.ssa Giorgia Cecchini"*, ha nominato il sottoscritto *geom. Matteo Piattelli* (con studio professionale a *Fermo in via Medaglie d'Oro n°102*), quale *Esperto Stimatore* al fine di redigere relazione di stima dei beni pignorati.

-O-O-



CAPITOLO II

“LA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E L’ATTIVITA’ PERITALE”

2.0. Documentazione e dati acquisiti

Il sottoscritto, nell’ambito dell’attività svolta ad espletamento dell’incarico ricevuto, ha acquisito la documentazione di seguito elencata.

- ❖ Dai competenti uffici del *Comune di Monte Urano (FM) – Allegato A1*:
 - ❑ copia “*Licenza di Costruzione del 27 settembre 1961*”¹;
 - ❑ copia “*Licenza di Costruire del 30 gennaio 1962*”²,
 - ❑ copia “*Concessione Edilizia n.143/1979*”³,
 - ❑ copia “*Concessione Edilizia n.3/1985*”⁴;
 - ❑ copia della “*Domanda di Condono Edilizio n.813/86 con comunicazione di integrazione documenti*”;
 - ❑ copia della “*Domanda di Condono Edilizio n.814/86 con comunicazione di integrazione documenti*”;
 - ❑ copia “*Autorizzazione Edilizia n.192/1990*”⁵;

¹ Sono stati consegnati i seguenti documenti:

- *Licenza di Costruire*;
- *Elaborato Grafico*;
- *Collaudo Statico*;
- *Autorizzazione Abitabilità*.

² Sono stati consegnati i seguenti documenti:

- *Licenza di Costruire*;
- *Nota del Sindaco*;
- *Comunicazione mancanza elaborato grafico*.

³ Sono stati consegnati i seguenti documenti:

- *Concessione Edilizia*;
- *Collaudo Statico*;
- *Elaborato Grafico*;
- *Convenzione*;
- *Domanda agibilità con comunicazione integrazione documentale*.

⁴ Sono stati consegnati i seguenti documenti:

- *Concessione Edilizia*;
- *Elaborato Grafico*.

⁵ Sono stati consegnati i seguenti documenti:

- *Autorizzazione Edilizia*;



- ❑ Copia del “*Stralcio P.R.G. e Normativa Tecnica*”
- ❖ Dai competenti uffici del *Catasto di Ascoli Piceno (AP) – Allegato B₁*:
 - ❑ copia dello “*estratto di mappa*”,
 - ❑ copia dello “*elaborato planimetrico*”,
 - ❑ copia delle “*planimetrie catastali*”,
 - ❑ copia della “*visure dei fabbricati*”,
 - ❑ copia delle “*visure storiche dei fabbricati*”;
- ❖ Dai competenti uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari*, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie – *Allegato C₁*.
- ❖ La documentazione relativa alle quotazioni – *Allegato D₁*:
 - ❑ dell’anno 2020 – secondo semestre per gli immobili siti nel Comune di Monte Urano, ultime allo stato disponibile;
- ❖ Contratto di locazione – *Allegato E₁*;
- ❖ Il verbale redatto durante le visite effettuate ai beni immobili oggetto del pignoramento e relazione redatta dal custode giudiziario nominato – *Allegato F₁*;
- ❖ *Le convocazioni dei sopralluoghi* – *Allegato G₁*;
- ❖ *Attestazione di invio della relazione alle parti* – *Allegato H₁*;
- ❖ *Autorizzazione deposito perizia per parte eseguita presso la Cancelleria del Tribunale di Fermo* – *Allegato I₁*.

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

- *Documentazione Fotografica.*



2.1. L'attività peritale

2.1.1. Premessa

Il sottoscritto, dopo aver:

- ❖ esaminato il fascicolo degli atti giudiziari prodotti;
- ❖ recuperato tutti gli atti ed i documenti necessari alla verifica della conformità degli immobili;
- ❖ preso contatto con il custode giudiziario nominato;

ha provveduto ad effettuare il sopralluogo e prendere visione del bene immobile oggetto di indagine.

2.1.2. Riunione del 07 giugno 2021

Alla sopra indicata riunione, il sottoscritto, si è recato presso l'immobile sito a *Monte Urano (FM)*. In tale ambito si è proceduto all'effettuazione di un rilievo fotografico e grafico volto alla individuazione del bene oggetto di stima. Era altresì presente il sig. [REDACTED] affittuario nell'appartamento di proprietà dell'esecutato.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto alla visione dell'immobile constatando lo stato di conservazione, sia interno che esterno, in cui si trova l'unità immobiliare.

Durante il corso del sopralluogo, l'affittuario comunicava che, come già constatato dal custode giudiziario nominato, l'esecutato [REDACTED] si trovi all'estero.

Veniva altresì comunicato che non è costituito condominio e le spese delle parti comuni vengono gestite tra proprietari e affittuari con ripartizione mensile.

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo



CAPITOLO III
“RISPOSTA AI QUESITI”

3.0. Premessa

Sulla base di quanto verificato ed appurato nel corso dell'attività svolta ad espletamento dell'incarico ricevuto, a seguito di quanto disposto dall'*Illustrissimo Signor G.E.*, il medesimo è in grado di rispondere al quesito posto, come di seguito riportato.

oOoOo



3.1. Punto n°1)

Monte Urano (FM) Foglio 4 Particella 207 Sub. 17

Identificazione	Unità immobiliare sita al Piano Primo in [REDACTED].
Tipologia	Abitazione.
Ubicazione	Via Dante Alighieri n°29 – Monte Urano (FM)
Accessi	Via [REDACTED] tramite Scala Comune (BCNC distinto al Sub.13)
Dati Catastali	Foglio 4 Particella 207 Sub. 17
Confini	L'unità immobiliare confina: ➤ Nord: Sub. 18; ➤ Est: Particella n. [REDACTED]; ➤ Sud: Sub. 16; ➤ Ovest: B.C.N.C..
Pertinenze	Foglio 4 Particella 207 Sub. 12 e 13 – B.C.N.C.
Destinazione Zona	B – art. 71, 72 N.T..
Parti Comuni	Sub. 12 e 13 – B.C.N.C.
Allacci	Idrico, elettrico e gas-metano.
Millesimi	Non è costituito condominio, le spese delle parti comuni vengono ripartite tra proprietari e affittuari con cadenza mensile
Lotto Vendita	Lotto Unico.

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo



oOoOo



Figura n°1



Foto n°1 e n°2



Foto n°3 e n°4

oOoOo



oOoOo

oOoOo



Foto n°5 e n°6



Foto n°7 e n°8

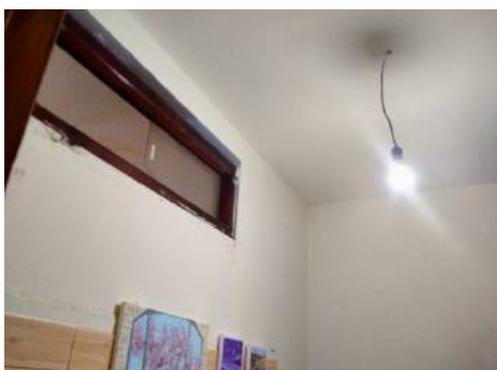


Foto n°9 e n°10

oOoOo

oOoOo

oOoOo



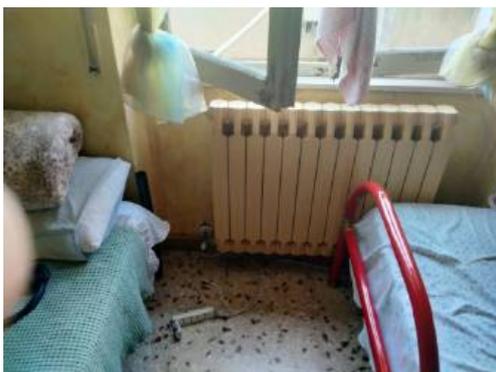


Foto n°11 e n°12

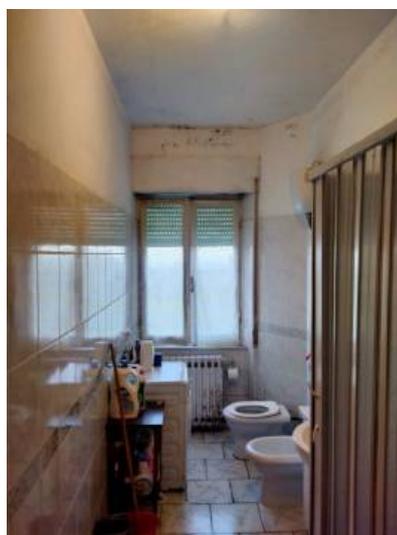


Foto n°13 e n°14

oOoOo



3.2. Punto n°2)

❖ Unità immobiliare al piano primo sito in Via [REDACTED]

Trattasi di unità immobiliare al piano primo facente parte di uno stabile artigianale e residenziale, che necessita di interventi urgenti di manutenzione sia interni che esterni. Internamente, l'unità immobiliare è composta da n.7 stanze suddivise tra con un balcone posto nella camera ad utilizzo matrimoniale posta nell'angolo nord/est.

Lo stato di conservazione interno, dal sopralluogo effettuato, non disporrebbe dei requisiti tali che rendano abitabile l'unità immobiliare.

Sono state riscontrate tracce di umidità con presenza di muffe, infiltrazione di acqua all'interno di alcune stanze dell'appartamento.

Gli infissi in legno si trovano in un pessimo stato conservativo, alcuni elementi radiati dell'impianto di riscaldamento presentano vistose tracce di ruggine.

Gli impianti sono facilmente riconducibili all'epoca di realizzazione dello stabile.

I pavimenti sono variano dalla ceramica alla monocottura e alla graniglia.

E' stata riscontrata difformità in merito all'utilizzo della stanza posta a sud dell'ingresso che viene utilizzata come cameretta anche non avendo la superficie minima richiesta.

Esente dall'opzione IVA.

3.3. Punto n°3)

Dalla documentazione reperita presso i competenti uffici amministrativi si evince che il fabbricato ove è individuata l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è stato edificato con le Licenze Edilizie rilasciate in data 27 *settembre* 1961 e 30 *gennaio* 1962.

3.4. Punto n°4)

Per edificio in cui ricade l'immobile oggetto della presente esecuzione, sono stati



reperiti presso i competenti uffici amministrativi, la seguente documentazione:

- *Licenza di Costruzione del 27 settembre 1961;*
- *Licenza di Costruzione del 30 gennaio 1962;*
- *Concessione n°143 del 29 settembre 1979;*
- *Concessione n°3 del 07 gennaio 1985;*
- *Pratiche di condono n°813 e 814 del 1986 incomplete;*
- *Autorizzazione edilizia n°192 del 23 gennaio 1990;*
- *Autorizzazione di Abitabilità del 18 luglio 1968;*

Durante i sopralluoghi effettuati è stato possibile verificare la conformità della documentazione acquisita con lo stato attuale dei luoghi da cui è emerso che:

- *L'agibilità rilasciata in data 18 luglio 1968 interessava anche l'unità immobiliare oggetto di stima;*
- *La Licenza di Costruzione datata 30 gennaio 1962 è sprovvista degli elaborati grafici così come comunicato dagli ufficio tecnico con il rilascio dei documenti (Allegato A1);*
- *La suddivisione della planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi eccezione fatta per l'utilizzo, da parte dell'affittuario, di un ripostiglio come camera da letto.*

3.5. Punto n°5)

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto, tra i beni oggetto di pignoramento, non vi è la presenza di terreni.

3.6. Punto n°6)

❖ *Immobili oggetto di valutazione indicati nell'atto di pignoramento:*

Abitazione Piano Primo con balcone distinto al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano (FM) al Foglio n°4 – Particella n°207 – Sub. n°17;

❖ *Corrispondenza tra dati catastali attuali e atto di pignoramento:*



È stata riscontrata corrispondenza fra i dati identificativi catastali nelle visure catastali e i dati del pignoramento;

3.7. Punto n°7)

All'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era l'unica intestataria dell'immobile *in forza dell'atto pubblico del 09-02-2005, Rep. N°194500 – Compravendita – Rogante:* [REDACTED].

3.8. Punto n°8)

Dalla documentazione acquisita per l'individuazione della provenienza del bene, la sussistenza di oneri, pesi e servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione oltre alla presenza di vincoli e oneri anche di natura condominiale nel ventennio antecedente il pignoramento è risultato quanto segue:

TRASCRIZIONI

- ❖ Trascrizione *del 10/02/2005 – Reg. Part. 710 – Reg. Gen. 1148 - Pubblico Ufficiale: GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE – Rep. 11/2005 del 18/01/2005 – ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI– Immobili siti in Monte Urano (FM) – a favore* [REDACTED] *contro* [REDACTED];
- ❖ Trascrizione *del 12/02/2005 – Reg. Part. 777 – Reg. Gen. 1238 - Pubblico Ufficiale: ROSSI ALFONSO – Rep. 194500 del 09/02/2005 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA– Immobili siti in Monte Urano (FM) – a favore* [REDACTED] *contro* [REDACTED];
- ❖ Trascrizione *del 26/07/2012 – Reg. Part. 3942 – Reg. Gen. 5756 - Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI FERMO – Rep. 1259 del 19/07/2012 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI– Immobili siti in Monte Urano (FM) – a favore* [REDACTED] *contro* [REDACTED].



ANNOTAZIONI

- ❖ *ANNOTAZIONE del 04/03/2005 – Reg. Part. 265 – Reg. Gen. 1862 - Pubblico Ufficiale: GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE – Rep. 11/2005 del 18/01/2005 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI.;*
- ❖ *ANNOTAZIONE del 04/03/2005 – Reg. Part. 266 – Reg. Gen. 1863 - Pubblico Ufficiale: GIUDICE DELLE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE – Rep. 11/2005 del 18/01/2005 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI.*

ISCRIZIONI

- ❖ *ISCRIZIONE del 12/02/2005 – Reg. Part. 288 – Reg. Gen. 1239 - Pubblico Ufficiale: ██████████ – Rep. 194501/22927 del 09/02/2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.*

3.9. Punto n°9)

3.9.1. Premessa

Il criterio di stima usato è quello sintetico per comparazione monoparametrica, che consiste nell'utilizzazione di un solo principale parametro tra gli aspetti dello immobile, che sia idoneo per il principio secondo il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile oggetto di stima, allo stesso modo come ha formato i prezzi degli immobili simili.

Relativamente all'unità immobiliare, il parametro scelto è la superficie commerciale e come unità di misura il mq calcolato al lordo delle murature, che moltiplicato per il più probabile valore unitario di mercato riferito ai beni oggetto di stima, darà il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Il prezzo unitario è stato calcolato prendendo a riferimento le quotazioni *O.M.I.*



riferite al secondo semestre dell'anno 2020, ultimo allo stato disponibile, apportando le dovute modifiche, in funzione delle caratteristiche e stato di conservazione del bene, nonché all'andamento del mercato.

Le superfici commerciali sono state calcolate nel rispetto di quanto disposto dal *D.P.R. 138/98*.

Il bene pignorato è quello ubicato nel *Comune di Monte Urano (FM)*.

3.9.2. Stima delle unità immobiliari

Il sottoscritto fa presente di procedere alla stima delle unità immobiliari di cui trattasi, prendendo a riferimento le quotazioni *O.M.I.* riferite al secondo semestre dell'anno 2020 per l'unità immobiliare sita a *Monte Urano (FM)* ultime allo stato disponibile, apportando le dovute modifiche in funzione delle caratteristiche e stato di conservazione delle stesse, nonché all'andamento del mercato.

- ❖ Abitazione al *Piano Primo*, catastalmente individuato al *Foglio 4 – Particella 207 – Sub. 17 – N.C.E.U. di Ascoli Piceno – Comune di Monte Urano (FM)*, parte di un fabbricato residenziale, composto da un piano quattro piani fuori terra, in *Via Dante Alighieri* verrà preso in considerazione un costo al mq pari ad € 400,00⁶.

DESCRIZIONE	MQ	Coefficiente	Sup. Comm. MQ
ABITAZIONE	100,68	1,00	100,68
TERRAZZINO	6,23	0,30	1,87

TOTALE SUPERFICIE			102,55
	MQ	€/MQ	TOTALE
Parziale - V1	102,55	€ 400,00	€ 41.019,60
Totale V1			€ 41.019,60

$V_1 = 41.019,60€$ arrotondato ad $41.000,00€$ (quarantunomila/00€)

oOoOo

⁶ Il prezzo di riferimento preso in considerazione è di 800€/mq, in base alle quotazioni ultime disponibili, ed è stato oggetto di deprezzato tenendo conto della vetusta dell'immobile (edificio realizzato negli anni 60) e dello stato di conservazione sia interno che esterno, in circa 400 €/mq.



3.10. Punto n°10)

Lotto Unico

*Unità immobiliare al piano primo di Via [REDACTED], catastalmente distinto
al Foglio 4 Particella 207 Subalterno 17*

<u>VALORE</u>	€ 41.000,00 (quarantunomila/00)
<u>SUPERFICIE</u>	mq 102,55
<u>CONFINI</u>	<i>Nord: Subalterno 18</i>
	<i>Est: Particella n.508</i>
	<i>Sud: Subalterno 16</i>
	<i>Ovest: B.C.N.C.</i>

3.11. Punto n°11)

Da informazioni assunte durante i sopralluoghi effettuati, è emerso che l'unità immobiliare sita in Via Dante a Monte Urano risulta affittata al sig. [REDACTED] con regolare contratto di affitto della durata di tre anni, dal [REDACTED].

E' stato pattuito tra le parti un canone di affitto in rate mensili anticipate di 330,00€ da versare mezzo bonifico bancario entro il giorno 10 di ogni mese.

Il contratto di locazione è registrato all'Ufficio Registro di Fermo al n° [REDACTED].

Il canone di affitto concordato è rispondente al canone mensile richiesto nella zona.

Il contratto di locazione è stato redatto in data successiva alla notifica del verbale di pignoramento immobili datato 19 luglio 2012.

Dalla documentazione reperita presso i competenti uffici, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non è costituito alcun condominio sugli immobili pignorati.



3.12. Punto n°12)

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

oOoOo

Ritenendo di aver esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Perito

Geom. Matteo Piattelli

Fermo li 15/06/2021

