

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 35/2022

Procedura promossa da:

MAKE YOUR CREDIT SPA
(Mandataria di ESTELLA SPE SRL)

Contro

“**[REDACTED]**”

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GE IL 05/11/2024

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

GE Dott.ssa Milena Palmisano

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 35/2022

CREDITORE PROCEDENTE: **MAKE TOUR CREDIT SPA (Mandataria di ESTELLA SPE SRL)**

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e residente a [REDACTED] ([REDACTED]) in [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. A119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 14/12/2023, e in data 14/12/2023 ha prestato giuramento. Il GE fissava l'udienza per il 09/04/2024 ore 11,00.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente le procedure in parola, ho studiato gli Atti 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 la relazione notarile. Ho verificato che non ci sono creditori intervenuti.

- **Con nota del 05/11/2024 il GE trasmetteva richiesta di chiarimenti circa l'immobile deposito foglio 14 particella 108 sub 3**

SVOLGIMENTO INCARICO

- stima dell'immobile staggito ad uso deposito aperto foglio 14 particella 108 sub 3.

QUESITO UNICO

osservato che la particella foglio 14 particella 108 sub 3, regolarmente pignorata, debba essere oggetto di vendita, tanto più che risultano computati in detrazione i costi dei lavori di demolizione;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI STAGGITI

L'edificio dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova nella zona sud del comune di Lapedona e dista, in linea d'aria 1,00 km dal borgo di Lapedona Alta. Dalla strada provinciale 85 si risale verso ovest e si arriva all'area pertinenziale dell'edificio particella 108 di mq 1.815,00. Confina a sud con particella 106 stesso foglio proprietà [REDACTED], a nord con strada provinciale 85, a ovest con particella 107 stesso foglio proprietà [REDACTED] e altri, e a est con torrente demaniale, salvo altri. Il fabbricato risale agli anni '70 e riguarda un edificio costruito per due famiglie. E' composto da piano terra e piano primo. Ha una struttura in muratura portante con tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi. Esternamente ha un paramento a mattoncini a faccia vista, tranne la loggia al primo piano che è intonacata. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Il deposito consiste in una tettoia in legno, che è porzione di una struttura più grande, che si sviluppa su particella 107 di altra proprietà, tale manufatto non risulta autorizzato dalla documentazione estratta dall'ufficio tecnico comunale. Trattandosi di due abitazioni, funzionalmente e catastalmente autonome, tranne che per gli impianti, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarli in due lotti.

Appartamento. Appartamento sita a Lapedona (FM) in Contrada Aso 30, piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 14 particella 62 sub 8 (ex sub 2 porzione), categoria A/2, classe 04,

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 152. Totale escluse aree scoperte: 139 mq. Rendita catastale euro 325,37.

Appartamento e parti comuni sito al piano primo con ingresso da corte comune, che confina a est, sud e nord con parti comuni, mentre a ovest con proprietà ██████████. Dalla strada provinciale 85 si accede alla corte esterna di pertinenza dell'abitazione e ad altri immobili, e tramite un ingresso a quota piazzale privato, e la scala interna esclusiva, si accede al piano primo dove troviamo il soggiorno di 21,75mq che ha una finestra a nord e due aperture a est, di cui una di accesso al terrazzo coperto. Una cucina (sala da pranzo) di mq 17,05 con una apertura a sud di accesso al balcone, alla cucina è associato un ripostiglio. Tramite un corridoio di mq 6,40 si accede alla camera matrimoniale (1) di mq 17,15 che ha una finestra nord, una cabina armadio e un bagno (2) annesso senza finestra, camera 2 di mq 13,90 con porta finestra che da sul balcone a sud, camera 3 con porta finestra che da sul balcone a sud. Un antibagno di mq 3,50 e un bagno (1) di mq 5,50 con finestra a nord. In fondo al corridoio c'è un ripostiglio di mq 1,70. I pavimenti sono in legno prefinito, il pavimento e rivestimento del bagno 1 sono in gres porcellanato, mentre del bagno 2 sono in mosaico porcellanato. Il terrazzo con copertura rivestita internamente in legno, misura mq 53,35, ha un parapetto in cemento armato con copertine in klinker e pavimento in graniglia; il balcone ha un parapetto murato in laterizio forato e copertina in cemento, il pavimento è in maiolica. La scala ha un rivestimento dei gradini in granito rosato, gli infissi in tutta l'abitazione sono in legno con vetro singolo e anche le persiane sono in legno. L'appartamento è munito delle porte solo nel locale bagno le altre stanze mancano e sono a vista i controtelai. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia a GPL. L'impianto elettrico e quello idrico sono collegati con l'alloggio al piano terra. Nel complesso l'abitazione ha finiture di buona qualità, e comodi spazi abitativi, ha subito una ristrutturazione totale nel 2016. L'esecutato dichiara che l'immobile è occupato dal figlio signor ██████████, dalla convivente e dai 2 figli minori.

Non è munito di APE e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 grafici dell'immobile- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo e rilievo immobile)

Appartamento. Appartamento sita a Lapedona (FM) in Contrada Aso 30, piano terra, descritto al NCEU al foglio 14 particella 62 sub 9 (ex sub 3 e sub 2 porzione), categoria A/2, classe 04, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 65 mq. Rendita catastale euro 162,68.

Appartamento e parti comuni sito al piano terra con ingresso da corte comune, che confina a est, sud e nord con parti comuni, mentre a ovest con proprietà ██████████. Dalla strada provinciale 85 si accede alla corte esterna di pertinenza dell'abitazione e ad altri immobili, e tramite un ingresso a quota piazzale privato, si accede al soggiorno/pranzo con angolo cottura di 21,75mq che ha una finestra a est, un ripostiglio sotto la scala di mq 2,75, una camera da letto di mq 18,15 con due finestre a est un bagno con finestra a nord, oltre un disimpegno di mq 2,10. I pavimenti sono in gres porcellanato in soggiorno e in bagno così come i rivestimenti di bagno e cucina, mentre il pavimento della camera è in legno. Gli infissi sono in legno e anche le persiane sono in legno, la porta d'ingresso a sud è in alluminio. L'impianto di riscaldamento consiste in una stufa a pellet. L'impianto elettrico e quello idrico sono collegati con l'alloggio al piano primo. Nel complesso l'abitazione ha finiture di media qualità, e comodi spazi abitativi. L'esecutato dichiara che l'immobile è occupato dal lui medesimo e dalla coniuge. Non è munito di APE e non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 grafici dell'immobile- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo e rilievo immobile)

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

Deposito. Deposito sito a Lapedona (FM) in Contrada Aso 31, piano terra, descritto al NCEU al foglio 14 particella 108 sub 3, categoria C/2, classe 02, consistenza 21 mq, superficie catastale mq 22. Rendita catastale euro 20,61.

Si tratta di una tettoia in legno delle dimensioni di ml 4,15 x 6,05 ml ha una copertura in legno con impermeabilizzazione bituminosa. E' porzione di una struttura, dello stesso materiale, che fa parte di un'altra particella e di un'altra proprietà. Per tale manufatto non si sono rintracciati titoli autorizzativi presso l'ufficio competente e non si ravvisa nemmeno la possibilità di poterla sanare. Pertanto si ritiene che debba essere rimossa.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Dall'accesso agli atti presso il comune di Lapedona sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per i quali è stata inoltrata domanda di variazione prospettica in data 11/01/1980, pertanto l'epoca di costruzione dell'edificio è da collocare in un periodo precedente a questo. E dalla tipologia costruttiva si può stimare che sia stato iniziato nel 1975. Per quanto riguarda la tettoia particella 108 sub 3 l'epoca di realizzazione è sicuramente posteriore al periodo di realizzazione dell'immobile principale, e dalla tipologia costruttiva si può stimare che sia stato iniziato nel 2005. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio edilizia privata del comune di Lapedona si è reperito il fascicolo inerente l'edificio ove sono collocati gli immobili oggetto di stima. E ne risulta che per gli stessi è stato rilasciato:

- “Concessione edilizia” n. 29 del 11/01/1980 rilasciata a [REDACTED] per lavori di “Variante nei prospetti”.
- “Concessione edilizia” n. 7/92 del 24/02/1992 rilasciata a [REDACTED] per “modifica della destinazione d'uso” del piano terra in civile abitazione, su edificio esistente si particella 62 foglio 14.
- “Concessione edilizia” n. 02/99 del 28/02/1999 rilasciata a [REDACTED] per “realizzazione di una loggia al piano primo”, su edificio esistente si particella 62 foglio 14.
- “Concessione edilizia” n. 10/99 del 11/05/1999 rilasciata a [REDACTED] per “variante ai lavori di realizzazione di una loggia al piano primo”, autorizzati con concessione edilizia n. 02/99, su edificio esistente si particella 62 foglio 14.
- “Concessione edilizia” n. 10/99 del 11/05/1999 rilasciata a [REDACTED] per “variante ai lavori di realizzazione di una loggia al piano primo”, autorizzati con concessione edilizia n. 02/99, su edificio esistente si particella 62 foglio 14.
- “SCIA 3295/2014 del 29/10/2014” presentata da [REDACTED] per modifiche interne ed esterne su fabbricato esistente su particella 62 foglio 14 sub 2-3.

Dalla disamina della documentazione estratta dall'ufficio comunale, si evidenzia:

Assenza del titolo autorizzativo del porticato piano terra particella 108 sub 3.

VALORE DEGLI IMMOBILI

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 con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano tra € 800,00/mq e € 1.000,00/mq della superficie commerciale, valutata ad 1/2 per i balconi e ¼ per il terrazzo, tale valore comprende anche l'area comune pertinenziale. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

essere congruo un valore di 0,90 per il Lotto 1 e 0,80 per il Lotto 2. Per quanto riguarda il deposito non essendo autorizzabile se ne assegna un valore in negativo relativo al costo di rimozione, rimane all'assegnatario l'area esclusiva di sedime.

LOTTO UNO

Appartamento (sup. commerciale) mq 139x euro/mq 950,00 =	euro 132.050,00
terrazzo (sup. commerciale) mq 50,35/4x euro/mq 950,00=	euro 11.958,13
balconi (sup. commerciale) mq 15/2x euro/mq 950,00 =	euro 7.125,00
Deposito esterno spese per la rimozione particella 108 sub 3	<u>euro -650,00</u>
Valore venale dell'immobile	euro 150.483,13

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,9 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 150.483,13x 0,90 =	euro 135.434,81
<i>a detrarre spese per sanatoria</i>	<i>euro -2.500,00</i>
<i>a detrarre costi per divisione degli impianti</i>	<i>euro -1.500,00</i>
<u>Totale valore commerciale dell'immobile</u>	<u>euro 131.434,81</u>
VALORE LOTTO UNO si arrotonda	euro 131.500,00

LOTTO DUE

Appartamento (sup. commerciale) mq 65x euro/mq 800,00 =	euro 52.000,00
Valore venale dell'immobile	euro 52.000,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,8 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 52.000,00x 0,80 =	euro 4 1.600,00
<i>a detrarre costi per divisione degli impianti</i>	<i>euro -1.500,00</i>
<u>Totale valore commerciale dell'immobile</u>	<u>euro 40.100,00</u>
VALORE LOTTO DUE si arrotonda	euro 40.000,00

RISPOSTA AL QUESITO

In fase di formazione dei lotti, il deposito foglio 14 particella 108 sub 3 viene assegnato al LOTTO 1, e il suo valore coincide con i costi della rimozione, che determina la totale regolarizzazione del lotto. Ne consegue che il lotto 1 avrà assegnato l'area di sedime esclusiva che rimane dopo la demolizione della tettoia.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto si può concludere che gli immobili posti a base d'asta sono tre come richiesto nel pignoramento, e la tettoia distinta con foglio 14 particella 108 sub 3 viene associata al LOTTO 1 con attribuzione delle spese di rimozione, ma con l'assegnazione dell'area esclusiva di sedime occupata dal deposito rimosso e distinta con foglio 14 particella 108 sub 3.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

Pertanto i lotti saranno come di seguito descritti:

LOTTO UNO

Immobile: APPARTAMENTO AREA ESCLUSIVA ESTERNA E PARTI COMUNI sito a Lapedona (FM)

Foglio n. 14, Particella 62 SUB 8 (ex sub 2porzione), foglio 14 particella 108 sub 3

Individuazione Superfici: commerciale mq 178mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 950,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,90, per un corrispettivo unitario di euro 738,76mq.

Prezzo a base d'asta euro 131.500,00 (centotrentunomilacinquecento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO UNO

Appartamento, area esclusiva esterna e parti comuni. Sito al piano primo con ingresso da corte comune, che confina a est, sud e nord con parti comuni, mentre a ovest con proprietà [REDACTED]. Dalla strada provinciale 85 si accede alla corte esterna di pertinenza dell'abitazione e ad altri immobili, e tramite un ingresso a quota piazzale privato, e la scala interna esclusiva si accede al piano primo. L'edificio dove è ubicato l'immobile si trova nella zona sud del comune di Lapedona e dista, in linea d'aria 1,00 km dal borgo di Lapedona Alta. Dalla strada provinciale 85 si arriva all'area pertinenziale dell'edificio particella 108 di mq 1.815,00. Confina a sud con particella 106 stesso foglio proprietà [REDACTED], a nord con strada provinciale 85, a ovest con particella 107 stesso foglio proprietà [REDACTED] e altri, e a est con torrente demaniale, salvo altri. Il fabbricato risale agli anni '70 e riguarda un edificio costruito per due famiglie. E' composto da piano terra e piano primo. Ha una struttura in muratura portante con tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi. Esternamente ha un paramento a mattoncini a faccia vista, tranne la loggia al primo piano che è intonacata. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. L'appartamento è composto da soggiorno di 21,75mq che ha una finestra a nord e due aperture a est, di cui una di accesso al terrazzo coperto. Una cucina (sala da pranzo) di mq 17,05 con una apertura a sud di accesso al balcone, alla cucina è associato un ripostiglio. Tramite un corridoio di mq 6,40 si accede alla camera matrimoniale (1) di mq 17,15 che ha una finestra nord, una cabina armadio e un bagno (2) annesso senza finestra, camera 2 di mq 13,90 con porta finestra che da sul balcone a sud, camera 3 con porta finestra che da sul balcone a sud. Un antibagno di mq 3,50 e un bagno (1) di mq 5,50 con finestra a nord. In fondo al corridoio c'è un ripostiglio di mq 1,70. I pavimenti sono in legno prefinito, il pavimento e il rivestimento del bagno 1 sono in gres porcellanato, mentre del bagno 2 sono in mosaico porcellanato. Il terrazzo con copertura rivestita internamente in legno, misura mq 53,35, ha un parapetto in cemento armato con copertine in klinker e pavimento in graniglia; il balcone ha un parapetto murato in laterizio forato e copertina in cemento, il pavimento è in maiolica. La scala ha un rivestimento dei gradini in granito rosato, gli infissi in tutta l'abitazione sono in legno con vetro singolo e anche le persiane sono in legno. L'appartamento è munito delle porte solo nel locale bagno le altre stanze mancano e sono a vista i controtelai. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia a GPL. L'impianto elettrico e quello idrico sono collegati con l'alloggio al piano terra, nella presente relazione viene stimato il costo per

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

la divisione degli stessi. Nel complesso l'abitazione ha finiture di buona qualità, e comodi spazi abitativi, ha subito una ristrutturazione totale nel 2016. **L'area esclusiva esterna** deriva dalla demolizione di una tettoia esterna, delle dimensioni di ml 4,15 x 6,05 ml e si trova davanti all'ingresso dell'appartamento, ha una pavimentazione in cemento. L'immobile è occupato e utilizzato.

Prezzo a base d'asta euro 131.500,00 (centotrentunomilacinquecento/00)

LOTTO DUE

Immobilie: APPARTAMENTO E PARTI COMUNI sito a Lapedona (FM) Foglio n. 14, Particella 62 SUB 9 (ex sub 3 E SUB 2porzione)

Individuazione Superfici: commerciale mq 65mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 800,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,80, per un corrispettivo unitario di euro 615,38mq.

Prezzo a base d'asta euro 40.000,00 (quarantamila/00)

Manifesto d'asta: LOTTO DUE

- **Appartamento e parti comuni** in Lapedona (FM) piano terra Contrada Aso 30. Appartamento e parti comuni sito al piano terra con ingresso da corte comune, che confina a est, sud e nord con parti comuni, mentre a ovest con altra proprietà. Dalla strada provinciale 85 si accede alla corte esterna di pertinenza dell'abitazione e ad altri immobili, e tramite un ingresso a quota piazzale privato. L'edificio dove è ubicato l'immobile staggito si trova nella zona sud del comune di Lapedona e dista, in linea d'aria, 1,00 km dal borgo di Lapedona Alta. Dalla strada provinciale 85 si arriva all'area pertinenziale dell'edificio di mq 1.815,00. Confina a sud con particella 106, a nord con strada provinciale 85, a ovest con particella 107 stesso foglio proprietà privata e altri, e a est con torrente demaniale, salvo altri. Il fabbricato risale agli anni '70 e riguarda un edificio costruito per due famiglie, composto da piano terra e piano primo. Ha una struttura in muratura portante con tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi. Esternamente ha un paramento a mattoncini a faccia vista, tranne la loggia al primo piano che è intonacata. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura di 21,75mq che ha una finestra a est, un ripostiglio sotto la scala di mq 2,75, una camera da letto di mq 18,15 con due finestre a est un bagno con finestra a nord, oltre un disimpegno di mq 2,10. I pavimenti sono in gres porcellanato in soggiorno e in bagno così come i rivestimenti di bagno e cucina, mentre il pavimento della camera è in legno. Gli infissi sono in legno e anche le persiane sono in legno, la porta d'ingresso a sud è in alluminio. L'impianto di riscaldamento consiste in una stufa a pellet. L'impianto elettrico e quello idrico sono collegati con l'alloggio al piano terra, nella presente relazione viene stimato il costo per la divisione degli stessi. Nel complesso l'abitazione ha finiture di media qualità, e comodi spazi abitativi. L'immobile è occupato.

Prezzo a base d'asta euro 40.000,00 (quarantamila/00)

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

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