

# 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



## AGGIORNATA DOPO I QUESITI DEL ELEGATO

**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.

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

Dal certificato di **residenza storico**, estratto dall'Ufficio servizi demografici del comune di Lapedona (FM) il signor [REDACTED] risulta:

- nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
- immigrato da [REDACTED] ([REDACTED]) e domiciliato in [REDACTED] dal 13/11/1961 a tutt'oggi;

Dal certificato estratto riassunto del registro degli **Atti di matrimonio** del comune di Monterubbiano (FM) risulta:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e residente a [REDACTED] ([REDACTED]) in [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; ha contratto matrimonio in comune di [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED] con [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED];

All'atto di matrimonio, gli sposi non hanno inserito nessuna annotazione pertanto viene ad instaurarsi la comunione legale dei beni.

Dal certificato dello **stato di famiglia** estratto dall'Ufficio servizi demografici del comune di Lapedona (FM) il signor [REDACTED] risulta con il seguente stato di famiglia:

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED];  
– [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] (cfr. all. 1 certificati anagrafici)

### SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 35/2023 sono i seguenti:

**Abitazione.** Abitazione sita a Lapedona (FM) in Contrada Aso 30, piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 14 particella 62 sub 2, categoria A/2, classe 04, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 163. Totale escluse aree scoperte: 151 mq. Rendita catastale euro 460,94.

**Laboratorio.** Laboratorio sito a Lapedona (FM) in Contrada Aso 30, piano terra, descritto al NCEU al foglio 14 particella 62 sub 3, categoria C/3, classe 02, consistenza 26 mq, superficie catastale mq 35. Rendita catastale euro 63,11.

**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.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale si è riscontrato che i locali al piano terra sono stati separati dal piano primo e hanno subito un cambio di destinazione d'uso autorizzato con titoli edilizi, costituendo così due appartamenti distinti ed autonomi. Dal sopralluogo effettuato in fase di operazione peritale tale distinzione viene confermata. Non è così invece la situazione catastale che mantiene ancora una porzione laboratorio al piano terra e dove i locali a due piani sono collegati. Pertanto con la presente consulenza di interviene allineando la situazione catastale conformemente allo stato dei luoghi e dei titoli edilizi. E quindi gli immobili oggetto di esecuzione nella presente procedura 35/2022 sono i seguenti:

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

**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.

**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.

### **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;

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

**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.

**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.

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

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 ██████████, a nord con strada provinciale 85, a ovest con particella 107 stesso foglio proprietà ██████████ 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. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica)

### 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 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, 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



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

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)

**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 e se ne valutano le spese in seguito.

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

**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.

**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.



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

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. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 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 specifichi 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;

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

**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.

**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.

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:

- una difformità di divisione interna immobile piano primo particella 62 sub 2 porzione.
- Assenza del titolo autorizzativo del porticato piano terra particella 108 sub 3.

(cfr. all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

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

**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.

**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.

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 delibera Consiglio Provinciale n. 214 del 17/12//2002, distingue la zona dove insiste l'edificio ove sono ubicati gli immobili staggiti, dalla seguente destinazione urbanistica:

Zone omogenee "E" art. 22 NTA; in tali zone è prescritto l'integrale rispetto della Legge Regionale 08/03/1990 n. 13 recante "Norme per il territorio agricolo".

(cfr. all.7 Documentazione ufficio tecnico comunale)

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

**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.

**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.

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 difformità rispetto allo stato dei luoghi. Si è verificato che l'immobile sub 2 particella 62 è composto da un appartamento autonomo al piano primo e un locale al piano terra, quest'ultimo separato dal primo, ma unito all'immobile sub 3 formando insieme un appartamento. Pertanto si è effettuato un frazionamento e una fusione e cambio d'uso da locale laboratorio ad abitativo, e componendo gli spazi e dividendoli per come effettivamente sono, e come sono stati autorizzati in base ai titoli edilizi.



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

Appartamento al piano primo con ingresso autonomo denominato sub 8; e un appartamento al piano terra con ingresso autonomo denominato sub 9. Inoltre nella planimetria catastale dell'elaborato planimetrico della particella 62 al sub 2, viene rappresentato un manufatto al piano S1, che sul posto non è stato rinvenuto, e che non è presente nell'elenco subalterni, si ritiene essere un refuso grafico. Pertanto dopo l'aggiornamento la situazione è la seguente:

Situazione dal 07/03/2024 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Lapedona	14	62	8 (ex sub 2)	A/2 04	6 vani	Totale mq 152 escluse aree scoperte ma 139	Euro 325,37
2	Lapedona	14	62	9 (ex sub 2/3)	A/2 04	6 vani	Totale mq 65 escluse aree scoperte ma 65	Euro 162,68

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/03/2024 Pratica n. AP0014663 in atti dal 07/03/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14663.1/2024)

Intestazione:

██████ nata a ████████ (████) il ████████  
c.fisc ████████ proprietà per 1/1 dal 16/07/2011

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 07/03/2024 Pratica n. AP0014663 in atti dal 07/03/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.1044133.07/03/2024 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 14663.1/2024)

Situazione dal 09/11/2015 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	Lapedona	14	108	3	C/2 02	21mq	Totale mq 22	Euro 20,61

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

Intestazione:

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

██████ nata a ████████) il ████████

c.fisc. ████████ proprietà per 1/1 dal 16/07/2011

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/07/2011 - SC Sede LAPEDONA (FM)  
Registrazione registrato in data 16/07/2011 - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 5932.1/2011 –  
Pratica n. AP0174281 in atti dal 25/07/2011.

### STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1-2 CATASTO FABBRICATI

#### a. Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Lapedona	14	62	2	A/2 04	8,5 vani		Euro 460,94
2	Lapedona	14	62	3	C/3 02	26mq		Euro 63,11

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

#### b. Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2014

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Lapedona	14	62	2	A/2 04	8,5 vani		Euro 460,94
2	Lapedona	14	62	3	C/3 02	26mq		Euro 63,11

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2014 Pratica n.AP0139592 in atti dal 20/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 47548.1/2014)

#### c. Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
--	--------	----	-------	-----	--------------------	-------------	----------------------	---------



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

1	Lapedona	14	62	2	A/2	04	8,5 vani		Euro 460,94 L. 892.500
2	Lapedona	14	62	3	C/3	02	26mq		Euro 63,11 L. 122.200

Partita 203

*Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario.*

### d. Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Lapedona	14	62	2	A/2	04	8,5 vani	L. 935.000
2	Lapedona	14	62	3	C/3	02	26mq	L. 130.000

Partita 203

*Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.*

### e. Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/1989

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Lapedona	14	62	2	A/2	04	8,5 vani	Euro 0,88 L. 1.700
2	Lapedona	14	62	3	C/3	02	26mq	Euro 0,16 L. 314

Partita 203

*Dati derivanti da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/05/1989 in atti dal 06/05/1991 (n. 1850/1989)*

### a. Situazione degli intestati dal 10/10/2009

██████ nata a ████████ (████) il ████████  
c.fisc. ████████ nuda proprietà dal 16/07/2011

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

██████ nata a ██████ (██) il ██████

c.fisc. ██████ usufrutto fino al 16/07/2011

Dati derivanti da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/10/2009 - SC Sede LAPEDONA (FM)  
Registrazione registrato in data 10/10/2009 - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 5930.1/2011 -  
Pratica n. AP0174278 in atti dal 25/07/2011

### b. Situazione degli intestati dal 06/05/1991

██████ nata a ██████ (██) il ██████

c.fisc. ██████ nuda proprietà dal 10/10/2009

██████ nata a ██████ (██) il ██████

c.fisc. ██████ usufrutto per 500/1000 fino al 10/10/2009

██████ nata a ██████ (██) il ██████

c.fisc. ██████ usufrutto per 500/1000 fino al 10/10/2009

Dati derivati da: COSTITUZIONE in atti dal 06/05/1991 (n. 1850/1989)

## STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 3 CATASTO FABBRICATI

### a. Situazione dal 15/09/2012

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	Lapedona	14	108	3	C/2 02	21mq		Euro 20,61

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2012 Pratica n. AP0149917 in atti dal 15/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13766.1/2012).

### b. Situazione dal 15/09/2011

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
3	Lapedona	14	108	3	C/2 02	21mq		Euro 20,61

Dati derivanti da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 15/09/2011 Pratica n. AP0198586 in atti dal 15/09/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.4826.1/2011)

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

### a. Situazione degli intestati dal 10/10/2009

██████ nata a ████████ (██) il ████████

c.fisc. ████████ nuda proprietà dal 16/07/2011

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/07/2011 - RICONGIUNGIMENTO DI USOFRUTTO Voltura n. 5599.1/2014 - Pratica n. AP0092686 in atti dal 21/08/2014

### b. Situazione degli intestati dal 10/10/2009

██████ nata a ████████ (██) il ████████

c.fisc. ████████ nuda proprietà dal 10/10/2009

██████ nata a ████████ (██) il ████████

c.fisc. ████████ usufrutto fino al 16/07/2011

dati derivati da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 10/10/2009 - RICONGIUNGIMENTO DI USOFRUTTO Voltura n. 5598.1/2014 - Pratica n. AP0092685 in atti dal 21/08/2014 (cfr. all. 2 certificati e doc. catastali)

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

**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.

**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.

Dalla ricerca effettuata **alla data della notifica del pignoramento** la parte esecutata era proprietaria degli immobili in forza dei seguenti atti:

**a)** Con atto di compravendita Notaio Cicconi con sede a Fermo in data 11/09/1979 trascritta a Fermo il 08/08/2008 al n. 5502 Reg.Part., la signora ████████ nata a ████████ il ████████ vende al signor ████████, che acquista, la nuda proprietà e alla signora ████████ nata a ████████ il ████████ e a ████████ nato a ████████ il ████████ usufrutto con reciproco diritto di accrescimento. Immobili siti a Lapedona distinti al foglio 14 particella 62 sub 2 (ora sub 2-3) e terreno sito a Lapedona foglio 14 particella 32 e 108 (ora particella 108).

**d)** Con atto di permuta Notaio Annamaria Ortolan con sede a Montegranaro in data 17/07/1987 trascritta a Fermo il 04/08/1987 al n. 3509 Reg.Part. la signora ████████ nata a ████████ il ████████ e dal signor ████████ nato a ████████ il ████████, vendono al signor ████████



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

■■■■■, che acquista, la nuda proprietà e alla signora ■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ e ■■■■■ nato a ■■■■■ il ■■■■■ usufrutto con reciproco diritto di accrescimento. Terreno sito a Lapedona foglio 14 particella 129 (soppresso e unito alla particella 108).

La signora ■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■, ■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ e il signor ■■■■■ nato a ■■■■■ il ■■■■■, sono proprietari degli immobili staggiti e da cui derivano gli immobili staggiti, per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento. (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

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

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

**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.

**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.

### 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. 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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**
- a favore di: Banca di Credito Cooperativo Picena, Soc. Coop. con sede a Castignano (AP) per capitale euro 100.000,00 totale euro 200.000,00.
- contro: ■■■■■, ■■■■■ nato il ■■■■■ a Fermo cod.fisc. ■■■■■
- immobile: siti a Lapedona (FM) foglio 14 particella 108 sub 3, particella 62 sub 2-3
- trascritta in data: 13/03/2015
- al numero: 241

trascrizioni:

- tipo: **verbale pignoramento immobili**

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

- a favore di: BCC NPLS 2019 srl con sede a Conegliano (TV)
- contro: ██████████
- immobile: siti a Lapedona (FM) foglio 14 particella 108 sub 3, particella 62 sub 2-3
- trascritta in data: 08/04/2022
- al numero di registro particolare: 2270

(cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

### 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 vincoli e 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. Verificato che la tettoia non ha titolo autorizzativo e che non può essere autorizzata. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che l'immobile non è soggetto a 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 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, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 152. Totale escluse aree scoperte: 139 mq. Rendita catastale euro 325,37.

**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.

**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.

#### 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



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

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 essere congruo un valore di 0,90 per il Lotto 1 e 0,80 per il Lotto 2. Si applica inoltre una detrazione relativa alle spese di rimozione della tettoia distinta catastalmente al foglio 14 particella 108 sub 3 in quanto non sanabile e quindi soggetta a demolizione.

### LOTTO UNO

<i>Appartamento (sup. commerciale) mq 139x euro/mq 950,00 =</i>	<i>euro 132.050,00</i>
<i>terrazzo (sup. commerciale) mq 50,35/4x euro/mq 950,00=</i>	<i>euro 11.958,13</i>
<i>balconi (sup. commerciale) mq 15/2x euro/mq 950,00 =</i>	<i>euro 7.125,00</i>
<i>Valore venale dell'immobile</i>	<i>euro 151.133,13</i>

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 151.133,13x 0,90 =	euro 136.019,81
a detrarre spese per sanatoria	euro -2.500,00
a detrarre spese rimozione tettoia particella 108 sub 3	euro -400,00
a detrarre costi per divisione degli impianti	euro -1.500,00
<b><u>Totale valore commerciale dell'immobile</u></b>	<b><u>euro 131.619,81</u></b>
<b>VALORE LOTTO UNO si arrotonda</b>	<b>euro 131.500,00</b>

### LOTTO DUE

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

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 52.000,00x 0,80 =	euro 41.600,00
a detrarre spese rimozione tettoia particella 108 sub 3	euro -250,00
a detrarre costi per divisione degli impianti	euro -1.500,00
<b><u>Totale valore commerciale dell'immobile</u></b>	<b><u>euro 39.850,00</u></b>
<b>VALORE LOTTO DUE si arrotonda</b>	<b>euro 40.000,00</b>

#### QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

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

**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,



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

*consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 65 mq. Rendita catastale euro 162,68.*

Tenuto conto delle 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, valutato che attualmente gli immobili sono occupati. Considerato che la tettoia particella 108 sub 3 non è autorizzabile e se determinano i costi relativi, valutati inoltre i costi per la divisione degli impianti. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in **DUE LOTTI**. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in **due lotti**, come di seguito descritto, in quanto trattasi di abitazioni con accessi indipendenti, e di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

### **LOTTO UNO.**

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 [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 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'immobile è occupato.

### **LOTTO DUE.**

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 [REDACTED]. Dalla strada provinciale 85 si accede alla corte esterna di pertinenza dell'abitazione e ad altri immobili, e tramite un ingresso a



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

quota piazzale privato. 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/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.

### QUESITO 11

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

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

**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.

**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.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato previa convocazione dell'esecutato, e da quanto verificato una volta nell'immobile, e inoltre da quanto dichiarato dall'esecutato, gli immobili sono occupati come di seguito descritto:

- sub 8 (ex sub 2 porzione e sub 3) al piano terra da [REDACTED] e dalla coniuge;
  - sub 9 (ex sub 2 porzione) al piano primo dal figlio [REDACTED] la convivente e i due figli minorenni.
- Non è presente amministrazione condominiale.

### QUESITO 12

**Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa**

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

**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,



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 65. Totale escluse aree scoperte: 65 mq. Rendita catastale euro 162,68.

**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.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto in autonomia previa convocazione dell'esecutato, e da quanto verificato una volta nell'immobile, non si è riscontrata nessuna procedura espropriativa. (cfr. all. 5 verbale di sopralluogo)

### LOTTO UNO

**Immobilie: APPARTAMENTO E PARTI COMUNI sito a Lapedona (FM) Foglio n. 14, Particella 62 SUB 8 (ex sub 2porzione)**

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 e parti comuni in Lapedona (FM) piano terra e primo Contrada Aso 30.** 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 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, e la scala interna esclusiva, si accede al piano primo. 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 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 GE: Dott.ssa Milena palmisano Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



## R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

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 buona qualità, e comodi spazi abitativi, ha subito una ristrutturazione totale nel 2016. L'immobile è occupato.

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

### LOTTO DUE

**Immobile: 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.

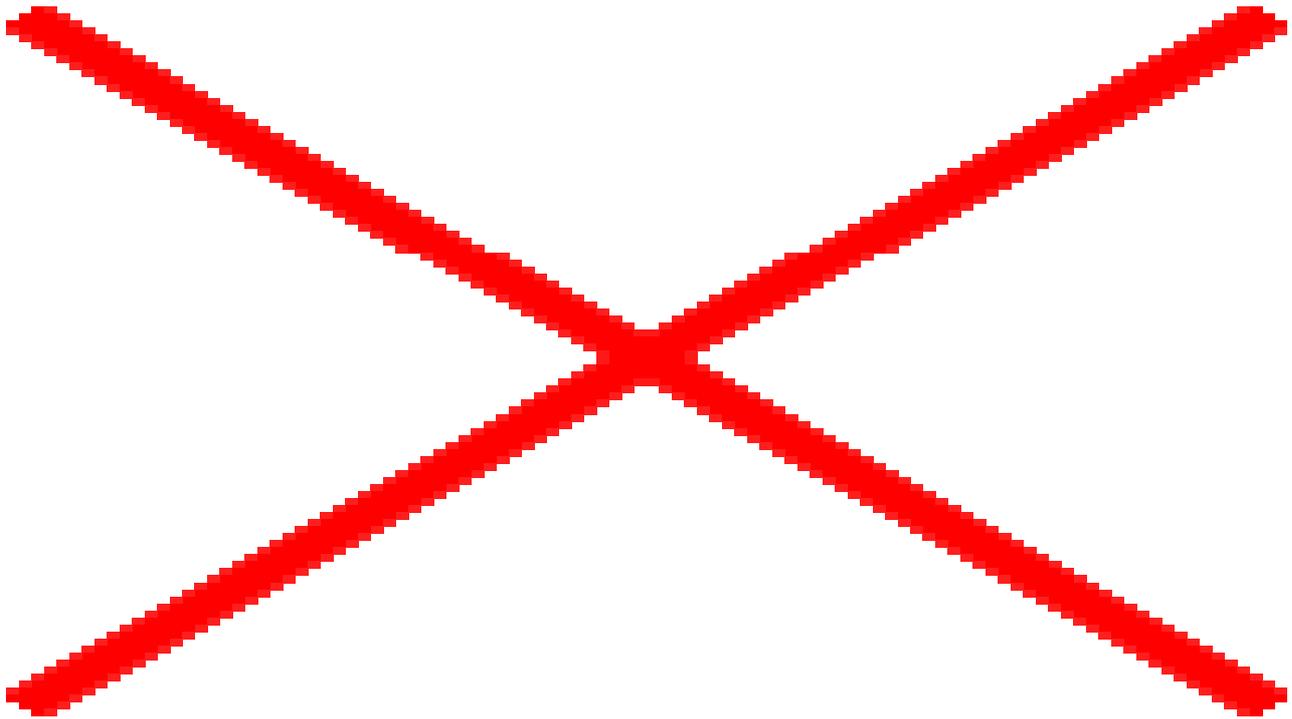
**Prezzo a base d'asta euro 40.000,00 (quarantamila/00)**

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

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani





---

**Allegati**

**0000** Elenco Allegati

**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 II co. Cpc

**1** Certificati anagrafici

**2** Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali

**3** Documentazione fotografica

**4** Grafici degli immobili

**5** Verbale di sopralluogo

**6** Documentazione UTC

**7** Stralcio PRG e NTA

**8** Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni

**9** Comunicazione enti e pervenuti

**10** Attestazione avvenuti invio alle parti

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani



# R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 35/2022

---

Porto Sant'Elpidio, lì 20/09/2024

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani

GE: Dott.ssa Milena palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

