

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 111/2021

Procedura promossa da:

PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA

Contro

“XXXXXXXXXX”

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

G.E. Dott.ssa Lucia Rocchi

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

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 111/2021

CREDITORE PROCEDENTE: "PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA"

DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**.

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 29/11/2022, e in data 29/11/2022 ha prestato giuramento. Il G.E. fissava l'udienza per il 21/11/2023 ore 11,30.

Dopo aver scaricato, dalla piattaforma "PST Giustizia", alla Sezione esecuzioni immobiliari del TRIBUNALE DI FERMO, il fascicolo inerente la procedura in parola, ho studiato l'Atto di pignoramento. Ho verificato che il creditore procedente abbia provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della relazione notarile. Ho verificato che ci sono i seguenti creditori intervenuti:

- Agenzia delle Entrate – Riscossione con intervento del 28/10/2021.

E' inoltre presente il seguente creditore iscritto non intervenuto -XXXXXXXXXXXX

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

- **OMISSIS**

SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 111/2021 sono quelli di seguito indicati e descritti. Per i medesimi immobili viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

Provveda l'esperto alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente dell'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq.
Rendita catastale euro 309,87.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

L'edificio dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova nella zona nord del comune di Porto San Giorgio e dista, in linea d'aria, 400ml dalla spiaggia, si trova lungo la strada Statale 16 denominata via Andrea Costa. Confina a sud con particella 19 stesso foglio proprietà XXXXX, a nord con particella 17 stesso foglio proprietà XXXXXX, a est con particella 1922 proprietà XXXXX salvo altri e a ovest con strada comunale. Consiste in un edificio cielo terra, della tipica tipologia a schiera del borgo marinaro, composta da 2 piani fuori terra e sottotetto, con copertura a capanna, esternamente ha una cortina di mattoncini faccia vista, con delle decorazioni alle finestre e nei cantonali. Fa corpo unico con un'altra costruzione simmetrica a sud, infatti il cornicione è continuo e le aperture segnano una simmetria generale. Trattandosi di una abitazione con autorimessa e deposito residenziale, funzionalmente e catastalmente autonoma, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarlo come lotto unico. (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;

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq. Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

Dalla strada statale 16 (via Andrea Costa) si accede all'edificio staggito, che fa parte di una costruzione doppia di case a schiera. Confina a sud con particella 19 stesso foglio proprietà XXXXX, a nord con particella 17 stesso foglio proprietà XXXXXX, a est con particella 1922 proprietà XXXXX salvo altri e a ovest con strada comunale. E' composto da corridoio d'ingresso mq 8,70, camera 1 di mq 11,65 con finestra a ovest e nord, soggiorno in fondo al corridoio di mq 17,75 con finestre a est e nord, oltre il soggiorno vi è un locale cucina di mq 6,65 con finestra a est e porta finestra a sud. Prima del soggiorno, lungo il corridoio. c'è la scala che va al piano superiore e un ripostiglio sotto scala di mq 3,80. Tutti i locali sono alti ml 2,40 tranne la cucina che è alta ml 2,25. Dalla cucina si fuori esce su una pertinenza di circa mq 20 e si accede ad una tettoia in cemento armato, in pessimo stato di conservazione di mq 14,75, da qui si accede ad un ripostiglio, anch'esso in pessime condizioni di mq 3,45. Percorrendo la scala interna si arriva al mezzanino dove è posto il bagno di mq 5,85 con finestra a nord, quindi al piano primo dove c'è la camera 2 a est di mq 17,75 con porta finestra a est che da su un terrazzo di mq 22,25, e a ovest la camera 3 di mq 17,75 con 2 finestre di cui una che apre su un balconcino di mq 1,60, qui i locali sono alti ml 2,95. Ancora sopra ci sono 2 locali soffitta entrambi di mq 17,75 con finestre a ovest e a est. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico è risalente al 1970, l'impianto di riscaldamento ha soltanto i radiatori ma non ha generatore, attualmente è riscaldato solo il soggiorno con una stufa a pellet, l'impianto idrico è risalenti al 1972. I pavimenti sono in gres porcellanato, nella sala da pranzo il pavimento è in marmette di graniglia, rivestimenti dei bagni sono in maiolica. Le finiture sono di cattiva qualità. Gli infissi sono in PVC con persiane dello stesso materiale, mentre nel soggiorno e nel sottotetto sono

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

in legno. Dalla strada statale 16 si accede al locale autorimessa, che non ha porta di accesso, è composta da una copertura con soletta di cemento che appoggia sulla parete della casa e sul muro di confine, e verte in pessime condizioni di manutenzione ed è utilizzato come deposito.

Gli immobili sono occupati dall'esecutato e non è munito di APE. 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 rilievo dell'immobile- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo)

QUESITO 3

Provveda l'esperto, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967, ad indicare la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Porto San Giorgio sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, e ne risulta una sola domanda di sanatoria di recente definizione. Dalla tipologia costruttiva, dai materiali l'edificio principale è da collocare come epoca di costruzione intorno al 1930/40. (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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Porto San Giorgio sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti gli immobili staggiti, per i quali è stata rilasciata:

- "Concessione edilizia in sanatoria" n. 724/94 del 27/05/2000 rilasciata dal comune di Porto San Giorgio a XXXXXXXXXX, per "Realizzazione garage e portico"

Dalla disamina della documentazione estratta dall'ufficio comunale, si evidenzia una difformità rispetto all'autorizzato che riguarda la chiusura di una finestra sul prospetto nord al piano primo, e l'apertura di una porta nel locale retro cucina che dà sul cortile.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

(cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 5

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

Trattandosi fabbricati esistenti 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 distingue la zona dove insiste l'edificio da stimare, dalla seguente destinazione urbanistica:

Zona A2.1 "Edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi nel territorio urbanizzato" artt. 50-51 NTA. Gli interventi consentiti sono manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con vincoli. (cfr. all.7 Documentazione urbanistica)

QUESITO 6

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1492/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

Dalla ricerca effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto le planimetrie degli immobili staggiti e in seguito al sopralluogo è emersa una difformità rispetto allo stato dei luoghi, e riguarda la chiusura di una finestra al piano primo camera est, che è rappresentata nella planimetria. E la situazione è la seguente:

Unità immobiliare dal 09/11/2015 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Porto San Giorgio	2	18	2	A/3 03	7,5 vani	Totale mq 146 escluse aree scoperte ma 135	Euro 309,87

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

2	Porto San Giorgio	2	18	3	C/6	02	9mq	10mq	Euro 17,20
---	-------------------	---	----	---	-----	----	-----	------	------------

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

Intestazione:

OMISSIS

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1-2

a. Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/2011

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Porto San Giorgio	2	18	2	A/3 03	7,5 vani		Euro 309,87
2	Porto San Giorgio	2	18	3	C/6 02	9mq		Euro 17,20

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2011 Pratica n. AP0226856 in atti dal 30/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 40656.1/2011)

b. Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Porto San Giorgio	2	18	2	A/3 03	7,5 vani		L. 600.000
2	Porto San Giorgio	2	18	3	C/6 02	9mq		L. 33.300

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

c. Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/1987

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

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

1	Porto San Giorgio	2	18	2	A/3	03	7,5 vani	L. 922
2	Porto San Giorgio	2	18	3	C/6	02	9mq	L. 38

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/09/1987 in atti dal 04/06/1999 AMPLIAMEN,UNITA` DA ACCERTARE AFFERENTI UN FABBRICATO GIA` ACCATASTATO IN PARTE (n. 4315/1987)

a. Situazione degli intestati dal 19/03/1999

OMISSIS

b. Situazione degli intestati dal 19/03/1999

OMISSIS

c. Situazione degli intestati dal 09/09/1987

OMISSIS (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 eseguita 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;

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq. Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

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

a) Successione in causa di morte in data 19/03/1999; trascritta a Fermo il 25/10/1999 al n. 5045 Reg. Part., per decesso del genitore signor XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX. Per tale atto e per atto di accettazione tacita eredità trascritta a Fermo il 16/01/2007 al n. 503 Reg. Part., e per Atto di Successione in causa di morte in rettifica, trascritta a Fermo il 16/02/2007 al n. 1231 Reg.Part. in cui gli immobili distinti al NCEU di porto San Giorgio al foglio 2 particella 18 sub 2-3, vengono devoluti a XXXXXXXXXXXX in seguito alla rinuncia della coniuge, della figlia ed i nipoti ex Filia con atto del 17/09/1999. Il Figlio XXXXXXXXXXXX e il nipote XXXXXXXXXXXX hanno rinunciato all'eredità con atto del Tribunale di Fermo n. 123/06 e trascritto a Fermo e al n. 1410 del Reg.Part. (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

Il signor xxxxxxxx è proprietario degli immobili per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento.

GE: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

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;

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq. Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

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 agli immobili che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

iscrizioni:

- tipo: **ipoteca volontaria;**

- a favore di: Cassa di Risparmio di Fermo SpA con sede a Fermo per capitale euro 190.000,00 sorte euro 475.000,00

- contro: **XXXXXXXXXXXXX**

- immobile: Abitazione e autorimessa siti a Porto San Giorgio distinti catastalmente al foglio 2 particella 18 sub 2-3

- iscritta in data: 16/01/2007

- al numero di registro particolare: 133

Annotazione n. 27 del 03/01/2012 (contratto di variazione finanziamento)

Annotazione n. 281 del 20/03/2014 (contratto di variazione finanziamento)

Annotazione n. 282 del 21/04/2015 (contratto di variazione finanziamento)

- tipo: **ipoteca giudiziale da decreto di omologa separazione consensuale coniugi;**

- a favore di: **XXXXXXXXXX** per euro 156.000,00

- contro: **xxxxxxxxxx**

- immobile: Fra gli altri anche su Abitazione e autorimessa siti a Porto San Giorgio distinti catastalmente al foglio 2 particella 18 sub 2-3

- iscritta in data: 27/07/2017

- al numero di registro particolare: 904

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

Annotazione n. 202 del 11/03/2019 (restrizione di beni)

- tipo: **ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;**

- a favore di: Agenzia delle entrate-riscossione con sede a Roma per euro 123.339,25 sorte 246.678,50

- contro: **XXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: Abitazione e autorimessa siti a Porto San Giorgio distinti catastalmente al foglio 2 particella 18 sub 2-3

- iscritta in data: 05/02/2020

- al numero di registro particolare: 136

trascrizioni:

- tipo: **pignoramento immobiliare**

- a favore di: Tiberius SPV srl con sede a Conegliano (TV)

- contro: **XXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: Abitazione e autorimessa siti a Porto San Giorgio distinti catastalmente al foglio 2 particella 18 sub 2-3

- trascritta in data: 07/10/2021

- al numero di registro particolare: 6435 (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. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che gli immobili non sono soggetti 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 dei beni, 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.

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,

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

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 € 1.400,00/mq e € 1.600,00/mq della superficie commerciale, valutata ad ½ per i balconi, autorimessa e soffitta; 1/5 per la tettoia. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore di 0,6. E detratte le spese di sanatoria e modifiche progettuali.

LOTTO UNICO

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

Abitazione (sup. commerciale) mq 130,30x euro/mq 1.500,00 = euro 195.450,00

Soffitta (sup. commerciale) mq 57/2x euro/mq 1.500,00 = euro 42.750,00

terrazzo e balcone (sup. commerciale) mq 25,85/2x euro/mq 1.500,00 = euro 19.387,50

tettoia (sup. commerciale) mq 14,75/5x euro/mq 1.500,00 = euro 4.425,00

Autorimessa e ripostiglio(sup. commerciale) mq 15,50/2x euro/mq 1.500,00 = euro 11.625,00

Valore venale dell'immobile euro 273.637,50

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,60 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 273.637,50x 0,6 = euro 164.182,50

Spese per sanatoria - euro 2.500,00

Totale valore commerciale dell'immobile euro 161.682,50

VALORE LOTTO UNICO euro 161.682,50

VALORE LOTTO UNICO si arrotonda euro 161.600,00

QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

Tenuto conto delle sue caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi. Vista la destinazione urbanistica. Visitati i luoghi e verificate le provenienze e la storia ipotecaria, valutato che attualmente gli immobili sono occupati. Si ritiene di poter sottoporre la seguente procedura alla vendita in **lotto unico**. Lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in lotto unico, come di seguito descritti, in quanto trattasi di abitazione e accessori con accesso e impianti indipendenti, e di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

LOTTO UNICO.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

Abitazione da cielo a terra con Autorimessa. L'edificio si trova nella zona nord del comune di Porto San Giorgio e dista, in linea d'aria, 400ml dalla spiaggia, e si trova lungo la strada Statale 16 denominata il quel punto via Andrea Costa. Confina a sud con particella 19 stesso foglio proprietà XXXXXX, a nord con particella 17 stesso foglio proprietà XXXXXX, a est con particella 1922 proprietà XXXXXX salvo altri e a ovest con strada comunale. Consiste in un edificio cielo terra, della tipica tipologia a schiera del borgo marinaro, composta da 2 piani fuori terra e sottotetto, con copertura a capanna, esternamente ha una cortina di mattoncini faccia vista, con delle decorazioni alle finestre e nei cantonali. Fa corpo unico con un'altra costruzione simmetrica a sud, infatti il cornicione è continuo e le aperture segnano una simmetria generale. Entrando nell'edificio si accede ad un corridoio d'ingresso mq 8,70, camera 1 di mq 11,65 con finestra a ovest e nord, soggiorno in fondo al corridoio di mq 17,75 con finestre a est e nord, oltre il soggiorno vi è un locale cucina di mq 6,65 con finestra a est e porta finestra a sud. Prima del soggiorno, lungo il corridoio, c'è la scala che conduce al piano superiore e un ripostiglio sotto scala di mq 3,80. Tutti i locali sono alti ml 2,40, tranne la cucina che è alta ml 2,25. Dalla cucina si fuori esce su una pertinenza di circa mq 20 e si accede ad una tettoia in cemento armato, in pessimo stato di conservazione di mq 14,75, da qui si accede ad un ripostiglio, anch'esso in pessime condizioni di mq 3,45. Percorrendo la scala interna si arriva al mezzanino dove è posto il bagno di mq 5,85 con finestra a nord, quindi al piano primo dove c'è la camera 2 a est di mq 17,75 con porta finestra a est da cui si accede ad un terrazzino di mq 22,25, e la camera 3 di mq 17,75 con 2 finestre a ovest di cui una che apre su un balconcino di mq 1,60, qui i locali sono alti ml 2,95. Ancora sopra ci sono 2 locali soffitta entrambi di mq 17,75 con finestre a ovest e a est. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico è risalente al 1970, l'impianto di riscaldamento ha soltanto i radiatori ma non ha generatore, attualmente è riscaldato solo il soggiorno con una stufa a pellet, l'impianto idrico è risalenti al 1972. I pavimenti sono in gres porcellanato, nella sala da pranzo il pavimento è in marmette di graniglia, rivestimenti dei bagni sono in maiolica. Le finiture sono di cattiva qualità. Alcuni infissi sono in PVC con persiane dello stesso materiale, mentre nel soggiorno e nel sottotetto sono in legno. Dalla strada statale 16 si accede al locale autorimessa, che non ha porta di accesso, verte in pessime condizioni di manutenzione ed è utilizzato come deposito.

Gli immobili sono occupati.

QUESITO 11

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

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie, e da quanto verificato una volta negli immobili, e inoltre, da quanto dichiarato dagli eredi dell'esecutato, gli immobili: sono occupati o

GE: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

utilizzati dall'esecutato. (cfr. all.5 verbale di sopralluogo, All. 8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

Abitazione. Abitazione sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa 30, piano terra, primo e sottotetto, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 2, categoria A/3, classe 03, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 146. Totale escluse aree scoperte: 135 mq.

Rendita catastale euro 309,87.

Autorimessa. Autorimessa sita a Porto San Giorgio (FM) in Borgo Andrea Costa, piano terra, descritto al NCEU al foglio 2 particella 18 sub 3, categoria C/6, classe 02, consistenza 9 mq, dati di superficie mq 10. Rendita catastale euro 17,20.

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

LOTTO UNICO

Immobile: ABITAZIONE-AUTORIMESSA sito a Porto San Giorgio (FM)

Foglio n. 2, Particella 18 sub 2-3

Individuazione Superfici: commerciale mq 182,45mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 1.500,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,60, al netto delle spese di sanatoria e modifiche progettuali, per un corrispettivo unitario di euro 885,84mq.

Valore di mercato degli immobili componenti il Lotto 1 euro 161.600,00.

Prezzo a base d'asta euro 161.600,00 (cenossessantunomilaseicento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO UNICO

L'edificio si trova nella zona nord del comune di Porto San Giorgio e dista, in linea d'aria, 400ml dalla spiaggia, si trova lungo la strada Statale 16 denominata il quel punto via Andrea Costa. Confina a sud con particella 19 stesso foglio proprietà XXXXX, a nord con particella 17 stesso foglio proprietà XXXXX, a est con particella 1922 proprietà XXXXX salvo altri e a ovest con strada comunale. Consiste in un edificio cielo terra, della tipica tipologia a schiera del borgo marinaro, composta da 2 piani fuori terra e sottotetto, con copertura a capanna, esternamente ha una cortina di mattoncini faccia vista, con delle decorazioni alle finestre e nei cantonali. Fa corpo unico con un'altra costruzione simmetrica a sud, infatti il cornicione e continuo e le aperture segnano una simmetria generale. Entrando nell'edificio si accede ad un corridoio d'ingresso mq 8,70, camera 1 di mq 11,65 con finestra a ovest e nord, soggiorno in fondo al corridoio di mq 17,75 con finestre a est e nord, oltre il soggiorno vi è un locale cucina di mq 6,65 con finestra a est e porta finestra a sud. Prima del soggiorno, lungo il corridoio c'è la scala che conduce al piano superiore e un ripostiglio sotto scala di mq 3,80. Tutti i locali sono alti ml 2,40, tranne la cucina che è alta ml 2,25. Dalla cucina si fuori esce su una pertinenza di circa mq 20 e si accede ad una tettoia in cemento armato, in pessimo stato di conservazione di mq 14,75, da qui si accede ad un ripostiglio, anch'esso in pessime condizioni di mq 3,45. Percorrendo la scala interna si arriva al mezzanino dove è posto il bagno di mq 5,85 con finestra a nord, quindi al piano primo dove c'è la camera 2 a est di mq 17,75 con porta finestra a est da cui si accede ad un terrazzino di mq 22,25, e la camera 3 di mq 17,75 con 2 finestre a ovest di cui una che apre su un balconcino di mq 1,60, qui i locali sono alti ml 2,95. Ancora sopra ci sono 2 locali soffitta entrambi di mq 17,75 con finestre a ovest e a est. L'immobile non ha subito ristrutturazioni, l'impianto elettrico è risalente al 1970, l'impianto di riscaldamento ha soltanto i radiatori ma non ha generatore, attualmente è riscaldato solo il soggiorno con una stufa a pellet, l'impianto idrico è

GE: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

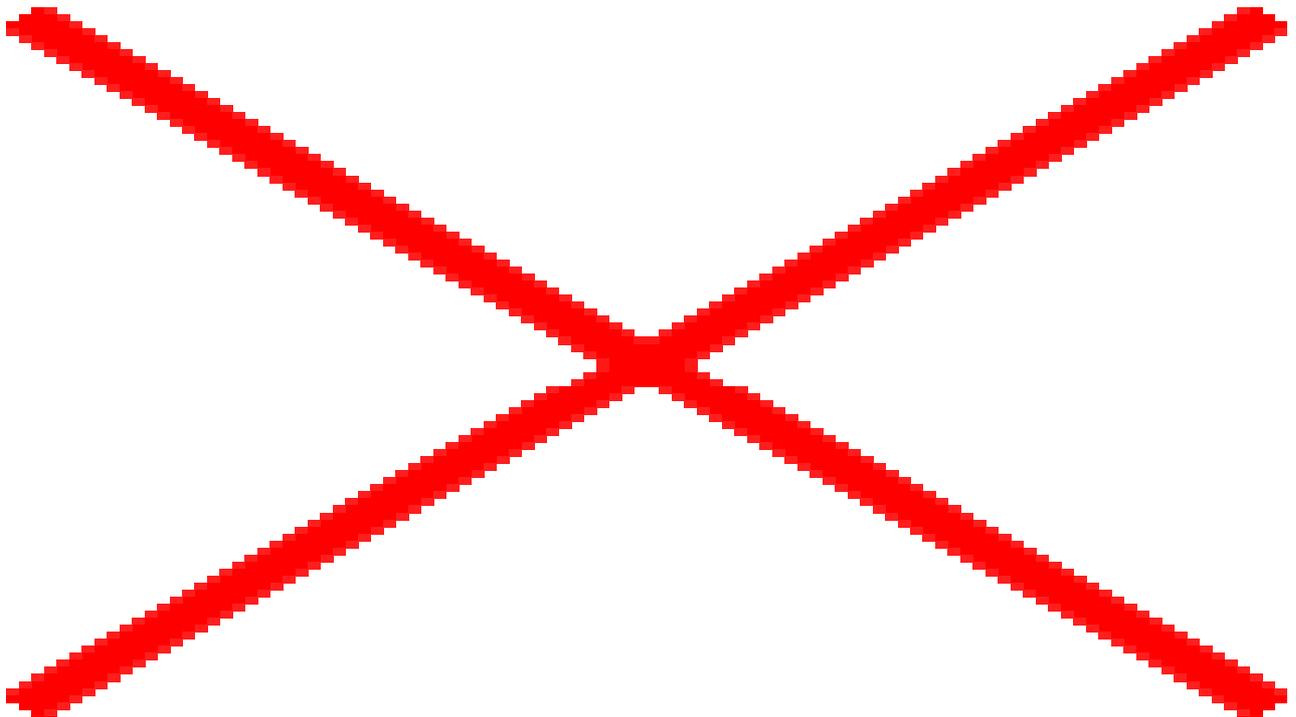
R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

risalenti al 1972. I pavimenti sono in gres porcellanato, nella sala da pranzo il pavimento e in marmette di graniglia, rivestimenti dei bagni sono in maiolica. Le finiture sono di cattiva qualità. Alcuni infissi sono in PVC con persiane i dello stesso materiale, mentre nel soggiorno e nel sottotetto sono in legno. Dalla strada statale 16 si accede al locale autorimessa, che non ha porta di accesso, verte in pessime condizioni di manutenzione ed è utilizzato come deposito.

Gli immobili sono occupati.

Prezzo a base d'asta euro 161.600,00 (centosessantunomilaseicento/00)

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



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

GE: Dott.ssa Lucia Rocchi

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 111/2021

- 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

Porto Sant'Elpidio, lì 15/10/2023

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani