

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 06/2019

**ALLEGATO N. 06
PERIZIA FORMATO PRIVACY**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.06/2019

Procedura promossa da:

Contro

intervenuiti

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO R.G.E. **06/2019**
 CREDITORE PROCEDENTE:
 DEBITORE ESECUTATO:

Il sottoscritto arch. iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Fermo al n. x e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 18/04/2023 con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 26/04/2023 e ad effettuare sottostanti controlli preliminari.

1. in primo luogo procedere al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Dall'esame del fascicolo si rileva che il creditore ha optato per la certificazione notarile
 Le certificazioni risalgono ad atti derivativi superiori a venti anni

2. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali alla data della certificazione

3. in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

Soggetto esecutato : persona giuridica

4. compiuti i controlli preliminari sopra descritti 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.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**Accesso al bene**

E' stato eseguito un sopralluogo in data 22/09/2023 alla presenza dell'esecutato .

Accesso documentale uffici comunali

la richiesta accesso atti è stata inoltrata con pec al comune di Ripatransone in data 30/08/2023 ; l'estrazione documentale è avvenuta in data **20/09/2023**

Variazione catastale : rilasciata in data **21/11/2023**

QUESITO 1

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'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;

Oggetto di pignoramento sono dei beni con diritti pari a 1000/1000 intestati a xxxx con sede legale a Ripatransone . Cda Tesino n. 46 (AP) p.iva x, descritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup. catastale	Rendita €		Dati derivati da
46	366	4	C/3	3	228 mq	399 mq	412,13		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
46	436			Bosco ceduo		02 45	domenicale	agrario	FRAZIONAMENTO del 20/05/2002 Pratica n. 64602 in atti dal 20/05/2002 (n. 1082.1/2002)
							020	0,08	

In data 21.11.2023, a seguito dell'autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, è stata aggiornata la planimetria catastale prot. AP0093057 per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" con variazione dell'uiu censita nel Comune di Ripatransone NCEU fog. n.46 part.n.366 sub.4 contrada Tesino snc cat. C/3, cl.3, consistenza mq.282 sup. catastale mq.405 rendita €509,74

Individuazione dei Confini

Il bene p.la 366 sub 4 comprendente anche una corte esterna , confina a nord con viabilità pubblica, a est con altra proprietà , a ovest con altra proprietà e a sud con stessa proprietà p.la 436 . Il bene p.la 436 confina a nord con porzione di part. 366 sub 4 stessa proprietà ; ad est ed ovest con altra proprietà , a sud con area demaniale torrente Tesino

Localizzazione :

i beni sono ubicati nel comune di Ripatransone , in zona artigianale c.da.Tesino lungo la strada provinciale 90 a pochi km dalla statale adriatica ss 16.



INDIVIDUAZIONE LOTTI:

considerato lo stato dei beni oggetto di esecuzione è definibile un unico lotto così identificato :

Diritti di piena proprietà su immobili sita nel comune di Ripatransone in c.da Tesino n. 46 ed identificati al NCEU al

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup catastale	Rendita €		Dati derivati da
46	366	4	C/3	3	282 mq	405 mq	509,74		Variazione del 21/11/2023 n AP0093057
46	436			Bosco ceduo	02 45		domenicale	agrario	FRAZIONAMENTO del 20/05/2002 Pratica n. 64602 in atti dal 20/05/2002 (n. 1082.1/2002)
							0,20	0,08	

QUESITO 2

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 I.V.A., 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

Descrizione sommaria:

oggetto del pignoramento sono due beni che per conformazione ed uso costituiscono una unica entità così composta:

1 - p.la 366 sub 4 : piccolo capannone artigianale con dest. Officina laboratorio, realizzato con struttura principale prefabbricata (pilastri pannelli di tamponamento e copertura) in aggregazione a schiera con altri fabbricati anch'essi con struttura prefabbricata , al cui interno sono stati realizzati per circa metà dello sviluppo in asse longitudinale due livelli di piano , uno con struttura in c.a e uno

con struttura in acciaio . Al piano terra sono ubicati locali di servizio e laboratorio/officina , mentre al piano primo dei locali uso ufficio . La una porzione del piano terra a tutta altezza (circa 7,40 alla gronda) ha due accessi carrabili chiusi con portoni sezionali, uno sul fronte nord ed uno sul fronte sud delle dimensioni rispettivamente di circa 4,4x4,38 e 4,4x3,75 . Quello sul fronte sud risulta rialzato rispetto al piano di calpestio dell'ingresso nord di circa 110cm per la presenza di un piano di carico che si aggetta anche in esterno per circa 2 mt. Il piano di carico esterno è coperto con una tettoia in acciaio in aggetto di circa 4 mt che corre lungo tutto il prospetto sud e continua inglobando tutte le proprietà limitrofe aggregate a schiera in asse est/ovest.

Il fabbricato è circoscritto su tre lati da area di manovra carrabile brecciata e parzialmente pavimentata uso parcheggio (sud) con massicciata di cls armato. La corte di manovra risulta cintata sui tutti i lati di confine ad esclusione del lato sud verso il torrente tesino. Tra la zona parcheggio della p.lla 366 sub 4 e la p.lla 436 è presente un attraversamento di un metanodotto identificato con diversa pavimentazione che attraversa l'intera proprietà in asse est-ovest, collegandosi con le altre proprietà vicinali.

L'immobile è privo di riscaldamento anche se ci sono delle pompe di calore con doppio satellite esterno sul fronte nord che l'esecutato dichiara non funzionanti.

2 - p.lla 436 : Area ricadente parte in ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO D3” art. 2.1 NTA, parte in “ZONA D4 – ZONA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE - S. Salvatore” art. 2.1 NTA del PRG e parte in “PARCO PUBBLICO IN AMBITO DI TUTELA INTEGRALE” art. 4.3 NTA del PRG . L'area per la parte artigianale risulta parzialmente pavimenta con massicciata in cls ed utilizzata come area di manovra e parcheggio .In questa area sussiste (come dichiarato dall'esecutato) un diritto di passaggio verso la proprietà confinante est . Nella recinzione lato est è presente un cancello pedonale chiuso con lucchetto verso la proprietà confinate.

STATO DI OCCUPAZIONE: Gli immobili sono occupati da _____ in forza di un Contratto di locazione commerciale stipulato tra le parti in data 01/10/2017. Tale contratto prevede la durata dal 02/10/2017 al 30/09/2023 ed un canone di locazione mensile pari ad euro 600.00 oltre Iva.

Come da dichiarazione del custode lo stesso è stato inoltre informato che dopo la scadenza del predetto contratto, l'occupante potrà continuare ad esercitare la propria attività all'interno dell'immobile e fino alla vendita previa autorizzazione del G.E.

Calcolo delle superfici

Superficie esterna lorda di tutti i livelli di piano (Sel)	circa 393,97mq
Superficie interna lorda (Sil)	circa 381,55mq
Superficie coperta (Sc)	circa 217,39mq
Superficie scoperta	circa 789,85mq
tettoia lato sud	circa 41,60 mq

Art. 10 DPR 633/1972

I beni costituiscono beni strumentali (come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008) .

QUESITO 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 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. 47/1985

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati con concessione n 13/96 e successive varianti ed integrazioni oltre ad una concessione in sanatoria n.19/2016.

QUESITO 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 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 sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Sono stati estratti dagli archivi comunali la seguente documentazione :

concessione edilizia n. 13 del 23/07/1996

DIA n. 3 del 27/10/2007

domanda di agibilità n 19 del 28/10/2016

relazione struttura ultimata del 26/9/2016

certificato di collaudo statico del 24/09/2016

DIA 31/12/1997

PdC in sanatoria 19 del 02/08/2016

PdC in sanatoria 12 del 15/09/2017

autorizzazione di abitabilità 1169/98 del 04/05/1988

+ varia documentazione

ai fini della verifica di conformità art. 36 dpr 380/2001, non si riscontrano evidenti e sostanziali difformità dallo stato autorizzato, ai fini della verifica catastale si è riscontrata la mancanza del piano soppalco nella planimetria catastale, che è stata integrata con variazione catastale del 21/11/2023 n. AP0093057 autorizzata dal giudice in data 31/10/2023

Ai fini della: "**Verifica condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**"

La riapertura dei termini previsti dall'art. 40 della legge n. 47/85 e smi per le difformità rilevate sugli immobili, non sono applicabili, in quanto le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003 n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 (in vigore dal 2 ottobre 2003).

QUESITO 5

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

Trattasi di immobile residenziale f.46 p.IIa 366 sub 4
terreno destinazione artigianale f.46 p.IIa 436 CDU allegato 08

QUESITO 6

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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, 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 o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2505 notificato in data 07.01.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 25.01.2019 ai n.394 del reg. particolare e al n.499 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Ripatransone in cda Tesino snc ed intestati a:

-xxxxxxxxxxxx snc con sede in cda Tesino n.46/C Ripatransone (AP) cf/piva x per la quota di 1/1 della piena proprietà.

-NCEU - fog. n.46 part.n.366 sub.4, piano T-1, cat. C/3, classe 3, mq.228,
rendita catastale €412,13

-NCT - fog. n.46 part.n.436, HA 0.02.45, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario €0,08.

In data 21.11.2023, a seguito dell'autorizzazione del Giudice delle Esecuzioni, è stata aggiornata la planimetria catastale prot. AP0093057 per "DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI" con variazione dell'uiu censita nel Comune di Ripatransone NCEU fog. n.46 part.n.366 sub.4 contrada Tesino snc cat. C/3, cl.3, consistenza mq.282 sup. catastale mq.405 rendita €509,74

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale presente in atti, si è potuto constatare che le planimetrie depositate in banca dati risultano idonee. Allegato n.04

QUESITO 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento 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 comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisionale;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2505 notificato in data 07.01.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 25.01.2019 ai n.394 del reg. particolare e al n.499 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Ripatransone in cda Tesino snc ed intestati a:

-xxxx snc con sede in cda Tesino n.46/C Ripatransone (AP) cf/piva xxx per la quota di 1/1 della piena proprietà.

-NCEU - fog. n.46 part.n.366 sub.4, piano T-1, cat. C/3, classe 3, mq.228,
rendita catastale €412,13

-NCT - fog. n.46 part.n.436, HA 0.02.45, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario €0,08.

La soc. xxx. snc con sede in Grottammare è divenuta proprietaria del bene oggetto della presente procedura censito al NCEU del Comune di Ripatransone al **foglio n.46 part.n.366 sub.4** a seguito di atto di COMPRAVENDITA notaio Francesco Barmann di San Benedetto del Tronto del 31/03/1998 repertorio n.50251 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 03/04/1998 al n.1951 del reg. generale ed al n.1415 del reg. particolare.

Successivamente in data 01/04/1998 con rogito per "trasferimento sede" del notaio Albino Farina di Grottammare rep.n.20004 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 17/04/1998 al n.1661 del reg. particolare ed al n.2281 del reg. generale l'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Ripatransone al foglio n.46 part.n.366 sub.4 è passata alla soc. xxxx con sede in cda Tesino n.46/C Ripatransone (AP) cf/piva xxx

La soc. xxxx. snc con sede in cda Tesino n.46/C Ripatransone (AP) cf/piva xxxx è divenuta proprietaria del bene oggetto della presente procedura censito al NCT del Comune di Ripatransone al **foglio n.46 part.n.436** a seguito di atto di COMPRAVENDITA notaio x di Grottammare del 20/04/2004 repertorio n.76821 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 23/04/2004 al n.3321 del reg. generale ed al n.2101 del reg. particolare.

QUESITO 8

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, pesi, 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;

All'atto del pignoramento del Tribunale Ordinario di Fermo rep.n.2505 notificato in data 07.01.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 25.01.2019 ai n.394 del reg. particolare e al n.499 del registro generale i beni oggetto della presente procedura erano censiti nel Comune di Ripatransone in cda Tesino snc ed intestati a:

- xxxxxx snc con sede in cda Tesino n.46/C Ripatransone (AP) cf/piva xxxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- **NCEU - fog. n.46 part.n.366 sub.4**, piano T-1, cat. C/3, classe 3, mq.228, rendita catastale €412,13

- **NCT - fog. n.46 part.n.436**, HA 0.02.45, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario €0,08.

Nel ventennio precedente il pignoramento sono state registrate le seguenti trascrizioni:

1996.07.16-ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA rogito notaio xxx di San Benedetto del Tronto rep.n.43577 registrato a San Benedetto del Tronto il 26/07/1996 al n.469 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 20/07/1996 al n.3050 di formalità

Immobile: NCT Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.83 di mq.4100

a favore: BRUNI FRANCO nato a Ripatransone il 14/07/1951 cf BRNFNC51L14H321E

1996.10.23-COMPRAVENDITA rogito notaio x di San Benedetto del Tronto rep.n.44439 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 28.10.1996 al n.4230 di formalità

Immobile: NCT Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.355

a favore: xxx nato a Ripatransone il 14/07/1951 cf xxx

1998.03.31-COMPRAVENDITA a rogito notaio xx di San Benedetto del Tronto rep.n.50251 trascritto a Fermo il 03.04.1998 al n.1415 del reg. particolare ed al n.1951 del reg. generale

a favore: xxxx snc con sede a Grottammare;

contro: xxxx nato a Ripatransone il 14/07/1951 cf xxxx

Immobile: NCEU Comune di Ripatransone fog.46 part.n.366 sub.4

1998.04.01-ATTO DI TRASFERIMENTO DI SEDE notaio xxxx di Grottammare rep.n.20004 trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 17.04.1998 al n.1661 del reg.particolare ed al n.2281 del reg.generale.

a favore:xxxxxxxxx con sede a Ripatransone;

contro: x xxx x con sede a Grottammare;

2004.04.20-COMPRAVENDITA notaio Albino Farina di Grottammare rep.n.76821 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Fermo il 23.04.2004 al n.2101 del reg.particolare ed al n.3321 del reg. generale.

contro: xxxxxxxxx nato a Ripatransone il 14/07/1951 cf xx

a favore: xxxxxxxxx con sede a Ripatransone;

Immobili: NCT Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.436 di mq.245

2014.02.26-IPOTECA VOLONTARIA rogito notaio Carlo Campana di San Benedetto del Tronto rep.n.44415/14225 iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Fermo il 03.03.2014 al n.181 del reg.particolare ed al n.15783 del reg. generale per € 187.000,00 per garanzia di mutuo €85.000,00 durata 10 anni (dieci)

a favore: xxxxxxxxxxxx con sede Acquaviva Picena cf x

contro: x con sede a Ripatransone;

Immobili: NCEU Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.366 sub.4

NCT Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.436 di mq.245

2017.02.21-IPOTECA GIUDIZIALE da decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo n.205 per € 50.000,00 a garanzia di mutuo di € 76.360,00 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 23.02.2017 al n.193 del reg. particolare ed al n.1272 del reg. generale.

a favore: soc. xxxxxxxxx con sede ad Altidona (AP) cf x

contro: x con sede a Ripatransone;

Immobili: NCEU Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.366 sub.4

NCT Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.436 di mq.245

2017.03.13-IPOTECA GIUDIZIALE da decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo n.130/2017 per € 32.378,38 a garanzia di un capitale di € 31.078,38, spese €1.300,00, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo in data 05.04.2017 al n.394 del reg. particolare ed al n.2965 del reg. generale.

a favore: xxx nata a San Benedetto del Tronto il 23.06.1973 cf xxx

contro: x con sede a Ripatransone;

Immobili: NCEU Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.366 sub.4

2018.05.30-IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Roma rep.n.1107/818 di €781.543,16 a garanzia di un capitale di €390.771,58 iscritta alla conservatoria di Fermo il 31.05.2018 al n.616 del reg. particolare ed al n.4189 del reg. generale

a favore: xxxxxxxxx con sede a Roma cf xxxx

contro: xxxx con sede a Ripatransone;

Immobili: NCEU Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.366 sub.4

NCT Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.436 di mq.245

2019.01.07-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Tribunale di Fermo rep.n.2505 notificato il 07.01.2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Fermo il 25.01.2019 al n.394 del reg. particolare ed al n.499 del reg. generale.

a favore: xxx con sede in Acquaviva Picena (AP) via Marziale n.36 cf xxxx

contro: xxx con sede a Ripatransone;

Immobili: NCEU Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.366 sub.4

NCT Comune di Ripatransone fog.n.46 part.n.436 di mq.245

Nel ventennio antecedente il pignoramento non risultano a carico dei beni oggetto di stima la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione salvo quanto sopra specificato.

QUESITO 9

ad indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

Non sono state trascritte domande giudiziali

QUESITO 10

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

PROCESSO VALUTATIVO

In risposta al quesito è necessario premettere che :

- il giudizio di stima dei beni immobili di una procedura espropriativa ha sempre un carattere esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita del bene anche in ragione della perdurante instabilità del mercato e delle particolari e contingenti condizioni dell'attuale comparto del mercato edilizio ;
 - ogni immobile qualunque sia la sua destinazione d'uso, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare" ;
- per quanto sopra premesso, il processo valutativo si è svolto nelle seguenti attività:
- accesso al luogo con rilievo del bene
 - accesso ispezione titoli edilizi presso gli uffici tecnici comunali ;
 - elaborazione dei dati geometrici in visione sinottica tra stato autorizzato e stato realizzato ,
 - verifica dei comparabili di zona ;
 - estrazione certificati catastali storici e planimetrie ed ispezioni ipotecarie
 - estrazione di eventuali certificati di stato civile e residenza
 - Verifica presenza contratti di affitto
 - verifica quote condominiali e pendenze in atto
 - redazione del rapporto di valutazione (stima).

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del probabile valore medio di mercato (V_m) sarà desunta con Procedimento sintetico comparativo per confronto diretto (V_{conf}) che si fonda sulla comparazione di dati medi desunti da indagini di mercato (comparabili, borsino immobiliare, banca dati AdE etc). Ai fini dell'accertamento della consistenza di beni, sarà usato come parametro di riferimento tecnico, il mq. (metroquadro) di Superficie Esterna Lorda (SEL) o Superficie interna lorda (SIL) o Superficie interna netta (SIN) secondo le specifiche richieste dagli standard di valutazione .

1 - Superficie Esterna Lorda - (SEL)

Si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed $\frac{1}{2}$ di quelli contigui confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio di circolazione verticale (scale ascensore, scale mobili, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo. La SEL non include: - le rampe di accesso esterne non coperte, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico, - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

2 - Superficie Interna Lorda - (SIL)

Si intende l'area di un'unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento. La SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, - i pilastri/colonne interne, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensore, scale mobili, ecc.), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio interni, - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIL non include: - lo spessore dei muri perimetrali, - i balconi, terrazzi e simili, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spazio da circolazione verticale o orizzontale (esterno), - i vani ad uso comune.

3 - Superficie Interna Netta - (SIN)

Si intende l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 0,50 dal piano pavimento. La SIN include: - gli spessori delle zoccolature, - le superfici delle sotto-finestre (sguinci), - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili, - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi, - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile, - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (...) e verticale (...), - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne), - i condotti verticali dell'area o di altro tipo interni. La SIN non include: - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, - lo spessore dei tramezzi, - lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

La consistenza immobiliare di stima sarà sempre una superficie ragguagliata chiamata "commerciale" secondo determinati moltiplicatori chiamati coefficienti di omogenizzazione . Ai fini della determinazione dei coefficienti moltiplicatori, si farà riferimento per quanto possibile a fonti di letteratura in materia di estimo e a valori condivisi di mercato specifici per la zona . Qualsiasi coefficiente minore di 1 produrrà un ribasso, mentre coefficienti maggiori di 1 produrranno un aumento , e ogni coefficiente uguale a 1 esprimerà un valore di uguaglianza rispetto alla quotazione media unitaria del bene. (*Manuale dei Coefficienti di Differenziazione EPC editore; legge 392/78 (legge sull'equo canone); Dpr 139/98 ; manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare allegato 2 ; UNI11612/2015 ; UNI 10750/1998*)

I valori di ragguaglio moltiplicatori per la definizione della superficie commerciale , sono spesso influenzati dalle usanze dalle varie zone di mercato e pertanto posso avere valori diversi da quanto espresso nei vari quadri tabellari come ad esempio i valori del Dpr 139/98 , che, se anche utilizzato per il calcolo della superficie catastale, è comunque un parametro condiviso in caso di stime dove le parti accessorie sono dominanti da condizionare il valore reale della stessa unità. Non sempre però nella ricerca del valore medio di mercato di un bene è necessario fare uso dei coefficienti di differenziazione, essi non sono un obbligo ma una opportunità.

Il valore complessivo medio di mercato sarà rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, e dello stato generale dell'immobile, con aliquota detrattiva del 5% .

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Diritti di piena proprietà 1000/1000 intestati a _____ con sede legale a Ripatransone . Cda
 Tesino n. 46 (AP) p.iva 01270200445, descritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	piano	Rendita €		Dati derivati da
46	366	4	C/3	3	282 mq	405 mq	509,74		Variazione del 21/11/2023 n AP0093057
46	436			Bosco ceduo	02 45		domenicale	agrario	FRAZIONAMENTO del 20/05/2002 Pratica n. 64602 in atti dal 20/05/2002 (n. 1082.1/2002)
							0,20	0,08	

Individuazione dei Confini

Il bene p.la 366 sub 4 comprendente anche una corte esterna , confina a nord con viabilità pubblica, a est con altra proprietà , a ovest con altra proprietà e a sud con stessa proprietà p.la 436
 il bene p.la 436 confina a nord con porzione di part. 366 sub 4 stessa proprietà ; ad est ed ovest con altra proprietà , a sud con area demaniale torrente Tesino

Localizzazione :

i beni sono ubicati nel comune di Ripatransone , in zona artigianale c.da.Tesino lungo la strada provinciale 90 a pochi km dalla statale adriatica ss 16.

**Descrizione del bene**

oggetto del pignoramento sono due beni che per conformazione ed uso costituiscono una unica entità così composta:

1 - p.la 366 sub 4 : piccolo capannone artigianale con destinazione officina-laboratorio, realizzato con struttura principale prefabbricata (pilastri pannelli di tamponamento e copertura) in aggregazione a schiera con altri fabbricati anch'essi con struttura prefabbricata , al cui interno sono stati realizzati per circa metà dello sviluppo in asse longitudinale due livelli di piano , uno con struttura in c.a e uno con struttura in acciaio .

Il soppalco realizzato con struttura in acciaio risulta nel lato interno verso il locale a tutta altezza del p.terra , tamponato al piano primo con una sola pannellatura di cartongesso (lato interno uso ufficio) , lasciando la parte esterna verso il locale a tutta altezza , a vista struttura di ripartizione senza pannellatura . L'opera risulta collaudata con collaudo prot 667843 del 26/09/2016 sottoscritto dall'ing Scarponi Gianluca .

Al piano terra sono ubicati i locali di servizio e laboratorio-officina , mentre al piano primo i locali uso ufficio . Entrambi i piani sono serviti ciascuno da 1 bagno con antibagno (uso spogliatoio). Il collegamento della zona ufficio -servizi del piano terra e primo avviene tramite una scala interna realizzata con struttura in c.a con sviluppo ad " L "realizzata sul fianco sinistro del fronte nord a rampa unica .La scala è rivestita con lastre di marmo. La una porzione del piano terra a tutta altezza (circa 7,40 alla gronda) ha due accessi carrabili chiusi con portoni sezionali, uno sul fronte nord ed uno sul fronte sud delle dimensioni rispettivamente di circa 4,4x4,38 e 4,4x3,75 . Quello sul fronte sud risulta rialzato rispetto al piano di calpestio dell'ingresso nord di circa 110cm per la presenza di un piano di carico che si aggetta anche in esterno per circa 2 mt. Il piano di carico esterno è coperto con una tettoia in acciaio in aggetto di circa 4 mt che corre lungo tutto il prospetto sud e continua inglobando tutte le proprietà limitrofe aggregate a schiera in asse est/ovest. La porzione soppalcata ha una altezza utile sotto soppalco di circa 390cm, misurata dal piano terra all'intradosso delle strutture portanti del solaio in latero cemento del p1 e circa 423cm all'intradosso del piano di calpestio del solaio in acciaio del p1 (ampliamento zona uffici). L'altezza interna alla gronda per la zona a tutta altezza è di circa 740cm mentre per il piano primo varia da circa 277cm a 290cm (intradosso controsoffitto).- Le pavimentazioni interne del piano terra sono in parte in battuto di cemento per la zona officina-laboratorio e deposito ed in parte in monocottura di vecchia fattura per le zone uffici e servizi piano terra e primo. La parte soppalcata con struttura in acciaio è pavimentata con listelli di pre-finito in laminato plastico tipo legno. Gli infissi sono di tipo industriale ad eccezione del piano primo zona uffici che sono in alluminio vetro camera. L'immobile è privo di riscaldamento anche se ci sono delle pompe di calore con doppio satellite esterno sul fronte nord che l'esecutato dichiara non

funzionanti. Il fabbricato è circoscritto su tre lati da area di manovra carrabile brecciata e parzialmente pavimentata nella zona parcheggio (sud) con massiciata di cls armato. La corte risulta cintata sui tutti i lati di confine ad esclusione del lato sud verso il torrente tesino. Tra Nella zona parcheggio della p.lla 366 sub 4 è presente un attraversamento di un metanodotto identificato con diversa pavimentazione che attraversa l'intera proprietà in asse est-ovest, collegandosi con le altre proprietà vicinali. E' presente sul fronte nord del lotto un cancello carrabile funzionante ed un cancello pedonale che al momento del sopralluogo risultava gravemente danneggiato forse da contatto con automezzi e che dovrà essere soggetto ad un intervento di ristrutturazione pesante.

2-p.la 436 : Area ricadente parte in ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO D3" art. 2.1 NTA, parte in "ZONA D4 – ZONA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE - S. Salvatore" art. 2.1 NTA del PRG e parte in "PARCO PUBBLICO IN AMBITO DI TUTELA INTEGRALE" art. 4.3 NTA del PRG . L'area per la parte artigianale risulta parzialmente pavimenta con massiciata in cls ed utilizzata come area di manovra e parcheggio .In questa area sussiste (come dichiarato dall'esecutato) un diritto di passaggio verso la proprietà confinante est . Nella recinzione lato est è presente un cancello pedonale chiuso con lucchetto verso la proprietà confinate.

STATO DI OCCUPAZIONE: Gli immobili sono occupati dalla società xxxxxxxx in forza di un Contratto di locazione commerciale stipulato tra le parti in data 01/10/2017. Tale contratto prevede una durata dal 02/10/2017 al 30/09/2023 ed un canone di locazione mensile pari ad euro 600.00 oltre Iva. Come dal relazione primo accesso del custode , l'esecutato è stato informato che dopo la scadenza del suddetto contratto, l'occupante potrà continuare ad esercitare la propria attività all'interno dell'immobile , fino alla vendita , previa autorizzazione del G.E.

Calcolo delle superfici p.la 336 sub 4

Superficie esterna lorda di tutti i livelli di piano (Sel)	circa 212,77+101,98 = 314,75 mq
Superficie interna lorda (Sil)	circa 199,05+92,60 = 291,65 mq
Superficie coperta incasato (Sc)	circa 212,77mq
Superficie scoperta	circa 794,47mq
tettoia lato sud	circa 41,60 mq
Condominio:	documentazione non pervenuta in assenza di condominio

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE della CITTA' DI PORTO SANT'ELPIDIO

Il comune di Ripatransone è un comune della provincia di Ascoli Piceno .Ha una popolazione di circa 4000 abitanti . la zona d'interesse dei beni è posta lungo la strada provinciale 90 in zona artigianale c.da.Tesino a pochi km dalla statale adriatica ss 16. La zona risulta collegata sia al comune di Grottammare che al vicino comune di San Benedetto del Tronto. Gli immobili artigianali hanno un prezzo disomogeneo per le diverse zone . Per la zona d'interesse il prezzo medio al mq , risulta compreso ,secondo alcuni professionisti che operano nella zona , per i laboratori tra i 330 €/m² e i 620 €/m² con valore medio compreso tra 450/480€ mq mentre per i capannoni tipici possono variare da un minimo di 240€/mq a 400€/mq con valore medio intorno ai 320€/mq

L'area artigianale **f.46 p.la 436** di circa 245 mq, attigua all'immobile p.la 366 sub 4 , sarà valutata complessivamente come area di manovra e parcheggio scoperte di pertinenza del capannone , non essendo facilmente monetizzabile in libero mercato in quanto prossima all'area demaniale fiume Tesino ed in parte soggetta a vincolo parzialmente a Parco pubblico in ambito di tutela integrale (art.4,3 delle NTA) ed interclusa come accesso dalla p.la 366 sub 4 ed altri vincoli come la presenza del metanodotto etc.

VALORI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE 1° semestre 2023

Comune di Rapagnano Suburbana/FASCIA DI TERRITORIO LUNGO VAL TESINO	stato conservativo NORMALE	stato conservativo OTTIMO	Superficie di calcolo N = netta L = Lorda	Valori di locazione €/mq	
	minimo /massimo	minimo /massimo		NORMALE	OTTIMO
Capannoni tipici	245/325	325/455	L	1,4/1,8	1,8/2,5
laboratorio	510/720		L	2,5/3,5	

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO DESUNTO DAGLI ANNUNCI DI VENDITA ONLINE
non sono stati rintracciati annunci di immobili artigianali simili a quello oggetto di stima nella zona c.da Tesino o nelle immediate vicinanze

VERIFICA DEL PREZZO MEDIO DI MERCATO ATTRAVERSO L'ANALISI DEI COMPARABILI RICERCA EFFETTUATA DAGLI ANNI 2020/2021 /2022 /2023.
della suddetta forbice temporale non sono stati rintracciati comparabili

1.1 Coefficiente di vetustà unità											Coeff.
Meno 5 anni 1,1 da 5 a 10 anni 1,05 da 10 a 20 anni 1 da 20 a 40 anni 0,9 Più di 40 anni 0,8											0,9
1.3 Coefficiente di conservazione											Coeff.
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: pavimenti; pareti e soffitti; infissi; impianto elettrico; impianto idrico e servizi igienico sanitari; impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni: accessi, scale e ascensore; facciate, coperture e parti comuni in genere. Lo stato dell'immobile si considera mediocre : qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Scadente ; qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. 1 normale - 0,8 mediocre - 0,6 scadente											0,8
1.4 Coefficiente per esposizione											
(panoramico) : 1,05 Ordinario : 1 Strada pubblica: 0,95 Cortile interno : 0,9											1
1.5 Coefficiente di piano											
Seminterrato: 0.8 Terra/rialzato: 0.9 Secondo : 1 Terzo: 1 Superiore tre : 1 Ultimo : 1 Attico :1.2											
1.6 Ascensore											
p.terra ,primo,presente o inutile : 1 Assente al 2° piano: 0,95 Assente al 3° piano : 0,88 Assente al 4° piano : 0,8 Assente al 5° piano : 0,7 Superiori : 07											
1.7 Servizi igienici		1.8 Riscaldamento		1.9 Spazi esterni		1.10 Finiture fabb.		1.11 infissi			
doppi	1,05	Impianto con caldaia autonoma	1	assenti	0,95	storiche	1,1	Doppi vetri	1		
Singolo	1	Impianto con caldaia centralizzata	0,95	Corte esclusiva	1,05	signorili	1,05	Vetro singolo	0,9		
				Corte comune	1	civili	1	Termo acustiche	1,1		
						popolari	0,9	Avvolgibili in pvc	1		
								persiane			
Tabella : Calcolo Coefficiente di merito											
unita'	vetustà	Conser.	Servizi igienici	Riscald.	ascens	Spazi esterni	Finiture	infissi	piano	Esposiz.	Totale
01	f. 46 p.IIa 366 sub 4	0,9	0,8			1,05				1	0,94

Tabella: Calcolo delle sup. commerciali									
Unità: f.46p.IIa 336		(1) catastale (mq)	(2) S.E.L (mq)	(3) S.I.L. (mq)	(4) Sup.coperta (mq)	5) Superficie scoperta (mq)	(6) Coeff di omog.	(7) Coeff di merito	Calcolo sup commerciale (2)x(6)x(7) mq
Sub 4	Officina -laboratorio	consistenza 282	381,55	291,65	212,77		1	0,94	358,65
		catastale 405							
	Tettoia di carico				41,6				
	Corte esclusiva compresa area coperta di carico					circa 794,47	0,1	1	(5)x(6)x(7) 79,45
Unità: f.46 p.IIa 436		245				245	0,1	1	5)x(6)x(7) 24,50
Totale sup commerciale									462,60mq

TABELLA DI CALCOLO VALORE MEDIO DI STIMA

Descrizione comune di Ripatransone		(1) Sup. commerciale	(2) OMI valore medio normale (solo come riferimento) €/mq	3) valori medi dei comparabili per zona	4) valore medio al €/mq per immobili simili secondo annunci vendite immobiliari online	(5) valori medi di mercato per zona	(6) valore medio di stima al €/mq proposto alla vendita valutazione media in base all'attuale deflazione del mercato edilizio dei tipo C/3	(7) valore di stima presunto arrotondato (1)x(6)=
01	F 46.p.IIa 366 sub 4 f,46 p.IIa 436	462,60	510/720	----	----	Laboratori 450/480	380€	175.788,00
						Capannoni 320		

*Il valore medio di stima (Vm) degli immobili oggetto di perizia può essere definito complessivamente in
euro 175.788,00 (diconsi euro centosettantacinquemilasettecentoottantotto/00)*

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici, delle valutazioni tecniche eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati e dei conteggi istituiti, il sottoscritto attribuisce ai sotto elencati beni oggetto di esecuzione:

a) Diritti di piena proprietà e usufrutto pari a 1000/1000 su capannone artigianale sito a Ripatransone (AP) descritto al NCEU al f. 46 p.IIa 366 sub 4 e appezzamento di terreno artigianale descritto alla part. 436 ; il valore di medio di mercato comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), sarà pari ad (175788 x -0,05) = **166.998,60** che si ritiene comunque non influente arrotondare a

€ 167.000,00

(diconsi euro centosessantasettemila /00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 11

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà 1000/1000 intestati a xxxx con sede legale a Ripatransone . Cda Tesino n. 46 (AP) p.iva , descritti al NCEU

Foglio	Par.la	Sub	Cat.	class	consistenza	Sup catastale	Rendita €		Dati derivati da
46	366	4	C/3	3	282 mq	405 mq	509,74		Variazione del 21/11/2023 n AP0093057
46	436			Bosco ceduo	02 45		domenicale	agrario	FRAZIONAMENTO del 20/05/2002 Pratica n. 64602 in atti dal 20/05/2002 (n. 1082.1/2002)
							0,20	0,08	

Localizzazione :

i beni sono ubicati nel comune di Ripatransone , in zona artigianale c.da.Tesino lungo la strada provinciale 90 a pochi km dalla statale adriatica ss 16.

Individuazione dei Confini

Il bene p.la 366 sub 4 comprendente anche una corte esterna , confina a nord con viabilità pubblica, a est con altra proprietà , a ovest con altra proprietà e a sud con stessa proprietà p.la 436

il bene p.la 436 confina a nord con porzione di part. 366 sub 4 stessa proprietà ; ad est ed ovest con altra proprietà , a sud con area demaniale torrente Tesino

Calcolo delle superfici p.la 336 sub 4

Superficie esterna lorda di tutti i livelli di piano (Sel)	circa 212,77+101,98 = 314,75 mq
Superficie interna lorda (Sil)	circa 199,05+92,60 = 291,65 mq
Superficie coperta incasato (Sc)	circa 212,77mq
Superficie scoperta	circa 794,47mq
tettoia lato sud	circa 41,60 mq

Il valore medio di stima (Vm) dell' immobile oggetto di perizia comprensivo dove esistente dell'incidenza delle parti comuni, e rettificato per assenza di garanzia dei vizi del bene, in ottemperanza al DI 27/6/2015 n° 83 convertito in legge 6 agosto 2015 n. 132, con aliquota pari al 5% (cinqueper cento), può essere quantificato in

€ 167.000,00

(diconsi euro centosessantasettemila /00)

Tale valutazione a parere dello scrivente riflette tutte le caratteristiche del bene libero da vincoli etc, salvo quelli segnalati nella presente relazione di stima.

QUESITO 12

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

LOTTO unico

destinazione catastale	f.46 p.la 336 sub 4 cat C/3 f.46 p.la 436
Diritti	piena proprietà ed usufrutto 1000/1000 all'esecutato x
Stato di possesso	Gli immobili sono occupati dalla società xxxx in forza di un Contratto di locazione commerciale stipulato tra le parti in data 01/10/2017.
Data di scadenza per eventuale disdetta	contratto prevede la durata di anno e sei mesi dal 02/10/2017 al 30/09/2023
valore canone locativo contrattuale	mensile pari ad euro 600.00 oltre Iva
Valore di mercato locativo al momento della locazione	Capannoni tipici normale 1,7/2,2 sup L; laboratori normale 2,3/3,2 sup L.

2° semestre 2017:	mq 393,97x1,72= 677,63 € mq 393,97x 2,3= 919,93 considerando che il bene è utilizzato come capannone deposito mezzi /officina, l'importo contrattuale mensile imponibile con scadenza 30/09/2023 pari a circa 600€ è da ritenersi conforme allo standard del luogo e alle caratteristiche del manufatto.
censo, livello o uso civico	Al momento della sottoscrizione della perizia non risultano informazioni in merito
Destinazione urbanistica/ Vincoli p.lla 336	ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO D3" art. 2.1 NTA
Destinazione urbanistica/ Vincoli p.lla 436	Area ricadente parte in ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO D3" art. 2.1 NTA, parte in "ZONA D4 – ZONA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE - S. Salvatore" art. 2.1 NTA del PRG e parte in "PARCO PUBBLICO IN AMBITO DI TUTELA INTEGRALE" art. 4.3 NTA del PRG . (vincolo dichiarato dall'esecutato di passaggio alla proprietà vicinale lato est)
Condominio: quote millesimali	Non è pervenuta nessuna indicazione in merito a possibili quote condominiali
Condominio: spese di gestione annue	Non è pervenuta nessuna indicazione in merito a possibili spese di gestione condominiale annue
Condominio: spese straordinarie deliberate	Non è pervenuta nessuna indicazione in merito a possibili spese straordinarie deliberate
Condominio : pendenze	Non è pervenuta nessuna indicazione in merito a possibili pendenze
Procedimenti giudiziari sul bene pignorato	Non è pervenuta nessuna indicazione in merito ad eventuali procedimenti giudiziari sul bene pignorato
Verifica di Conformità art. 36 Dpr 380/2001 e smi.	

QUESITO 13

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

QUESITO 14

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Allegato n.2 , allegato n.03

QUESITO 15

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Allegato n.05

QUESITO 16

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Allegato n.06

QUESITO 17

ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo*).

Allegato n.01

ELENCO RIASSUNTIVO DEGLI ALLEGATI:

1	Check list
2	Rilievo fotografico
3	Verifica e rilievo dello stato attuale
4	Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie
5	Schema pubblicazione Lotti
6	Perizia di stima in formato privacy
7	Titoli autorizzativi comunali
8	Certificato di destinazione urbanistica
9	Copia contratto di affitto
10	Tabella coefficienti

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

Fermo novembre 2023

x