



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. N. 61/2017 R.G.E.

PROMOSSA DA: **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.**

CONTRO: **OMISSIS**

OGGETTO: **RELAZIONE DESCRITTIVA-ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE
SITO IN RAPAGNANO (FM), VIA FORNO N. 9**

Con provvedimento del 9 Marzo 2022, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Lucia Rocchi nominava il sottoscritto Geom. Edoardo Paternes Meloni, domiciliato in Servigliano via Garibaldi n. 99, esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n. 61/2017 R.G.E. con il termine per la consegna della relazione estimativa di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il giorno del 17 Gennaio 2023. Ricevuto e accettato in data 10 Marzo 2022 l'incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura esecutiva lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale.

In data 11 Luglio 2022 il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile oggetto di stima sito in Via Forno, 9 – Rapagnano (così censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune: **Fg. 5 – Part. 80 – Sub. 3 e Fg. 5 – Part. 81 – Sub. 4 [graffata]**) e ha dato inizio alle operazioni peritali (Allegato D) del primo sopralluogo alle ore 16:45 con la presenza dell'Avv. Giovanni Lanese (per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie per la Regione Marche). Tale primo sopralluogo non andava a buon fine a causa dell'irreperibilità sul posto dell'esecutato e la conseguente impossibilità di accesso alla proprietà. Le operazioni peritali venivano dunque sospese alle ore 17:30 per essere riprese successivamente a data da destinarsi.

Un secondo sopralluogo sulla proprietà veniva effettuato in data 1 Agosto 2022, con la presenza dell'Avv. Giovanni Lanese (per conto dell'Istituto Vendite Giudiziarie per la Regione Marche), del

soggetto esecutato OMISSIS e di suo figlio OMISSIS. Raccolti alcuni documenti, ispezionata la proprietà ed effettuato rilievo-planivolumetrico in loco, lo scrivente CTU ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva ed ha proceduto alla valutazione dei beni per rispondere, “*esaminati gli atti della procedura e eseguita ogni altra operazione necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati*” in forma scritta, compiuto il predetto preliminare controllo, ai seguenti quesiti:

QUESITO a): “*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;*”

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Ufficio provinciale di: ASCOLI PICENO Territorio – Catasto Fabbricati

Immobili nel comune di: **RAPAGNANO** Codice: **H182**

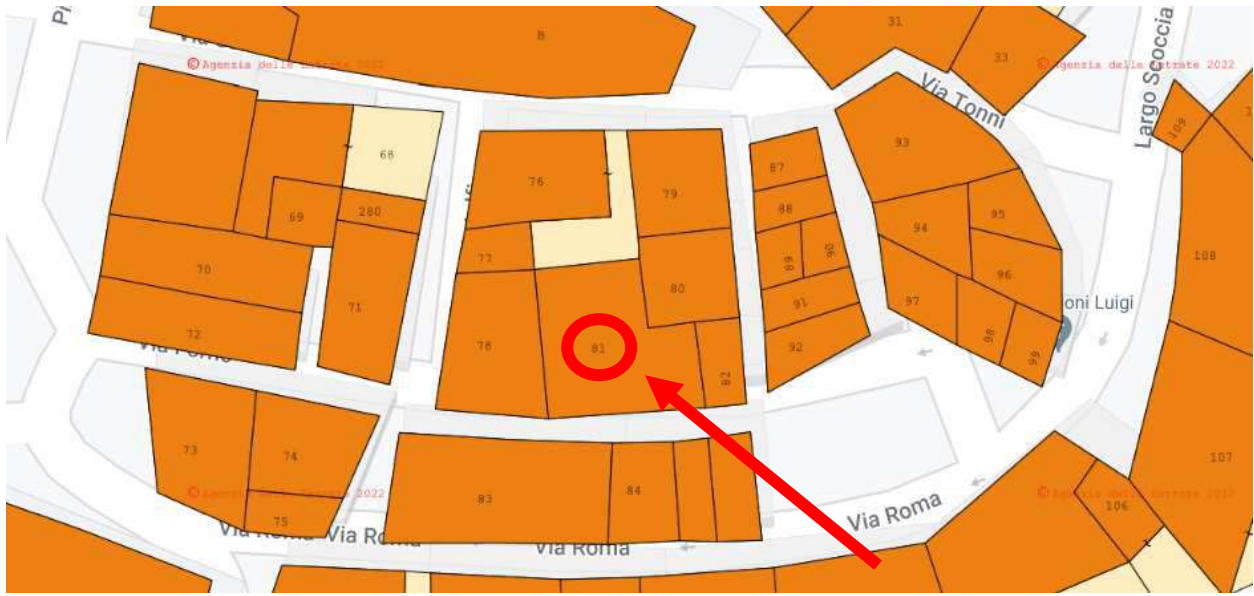
Elenco Immobili GRAFFATI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
/5	80	3	VIA FORNO n. 9 Piano T - 1 - 2		A/3	4	7 vani	Euro:220,53	1000286
/5	81	4							

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà	1/1

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Confini:

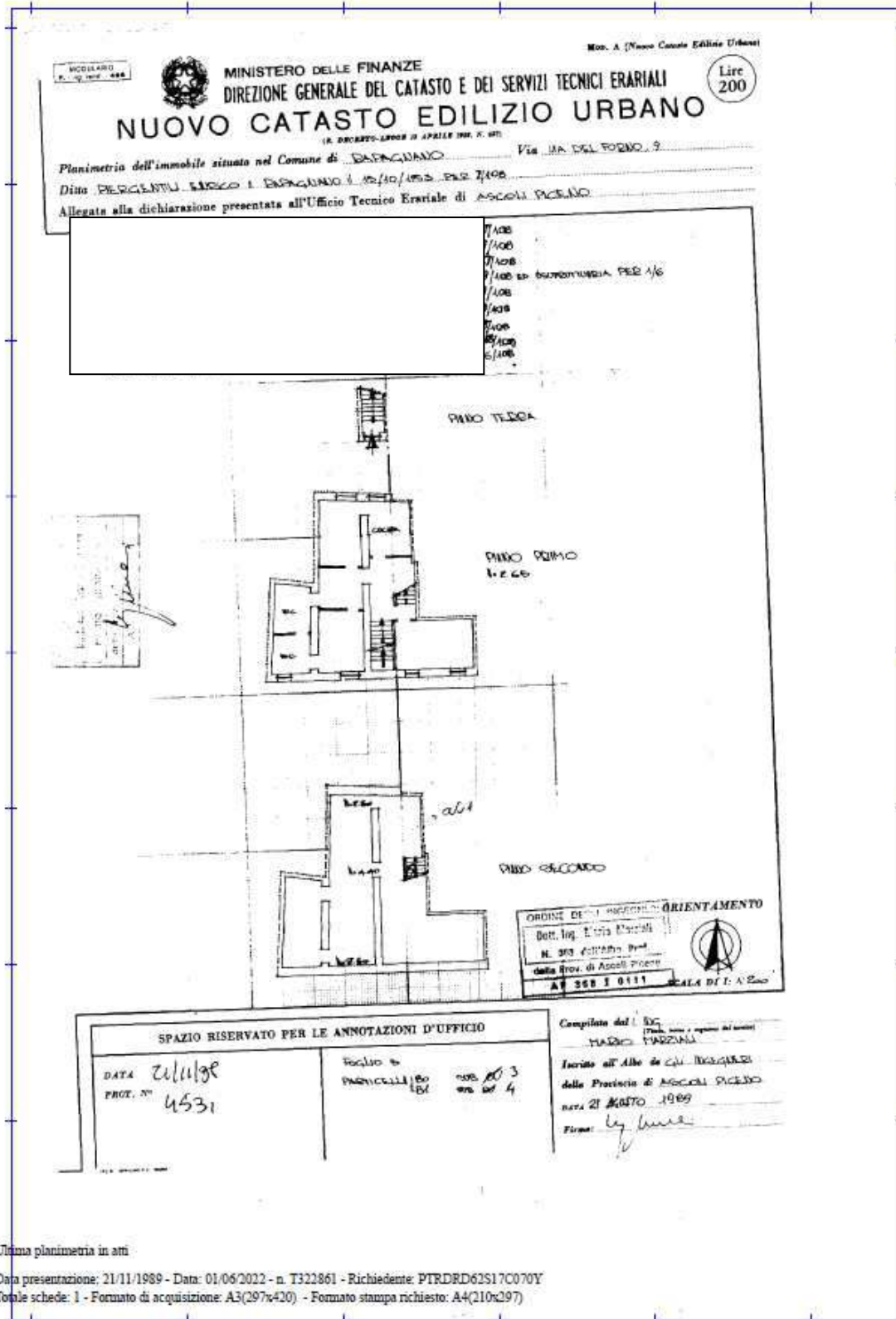
- Nord, affaccio su altra proprietà;
- Est, facciata in aderenza con altra proprietà;
- Sud, affaccio su Via Forno;
- Ovest, facciata in aderenza con altra proprietà.

RAPPRESENTAZIONE SATELLITARE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



PLANIMETRIA CATASTALE VIDIMATA
Fg. 5 – Part. 80 – Sub. 3 e Fg. 5 – Part. 81 – Sub. 4 [graffata]

Data presentazione: 21/11/1989 - Data: 01/06/2022 - n. T322861 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y



Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/06/2022 - Comune di RAPAGNANO (MC) - c. Foglio 5 - Particella 81 - Subaltemo 4 -> - Via gaffata VIA FORNO, 9 Piano T - 1 - 2

**Estratto di mappa catastale || Fig. 5 – Part. 80 – Sub. 3 e Fig. 5 – Part. 81 – Sub. 4 [graffata]
Comune di RAPAGNANO (FM)**



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione (appartamento ad uso abitativo) al piano primo di un fabbricato composto da n. 3 piani fuori terra. L'abitazione, con accesso da scala esclusiva al piano terra, ha una superficie utile lorda calcolata di mq. 107,00 ed è così suddivisa: ingresso/disimpegno, ripostiglio sottoscala, cucina, soggiorno, n. 2 camere matrimoniali, w.c. e bagno; completa la proprietà una soffitta al piano secondo (con accesso esclusivo mediante scala nel disimpegno dell'appartamento) di mq calcolati pari a 105,00 (superficie utile lorda);



L'immobile oggetto di tale perizia è ubicato, come già citato, in Via Forno n. 9 a Rapagnano (FM) in zona CENTRALE B1; tale zona risulta completamente urbanizzata e nelle vicinanze sono presenti ogni tipo di servizio al consumo pubblico; dista circa 21 km dal casello autostradale di Porto San Giorgio (FM) e 13 km da Fermo, Capoluogo di Provincia.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in esame ha una struttura in muratura, elevata a due piani fuori terra oltre al sottotetto, con facciate in mattoni di cotto del tipo faccia vista; la copertura è a capanna ed è costituita da travi in legno, travetti e perlinato di legno; manto di copertura in coppi con pannelli isolanti e guaine impermeabilizzanti; gli interni degli appartamenti sono di tipo economico.

La soffitta al piano secondo risulta "al grezzo".

L'impiantistica è di tipo "sufficiente" con riscaldamento autonomo ed elementi radianti in ghisa, impianto elettrico e idrico del tipo "sottotraccia"; vetustà elevata.

La documentazione fotografica allegata, integra e completa la descrizione delle unità immobiliari e di quanto descritto (**Allegato E**).

QUESITO b): *“Sommatoria 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;”*

L’immobile oggetto della presente relazione non è soggetto ad imposta I.V.A.

QUESITO c): *“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;”*

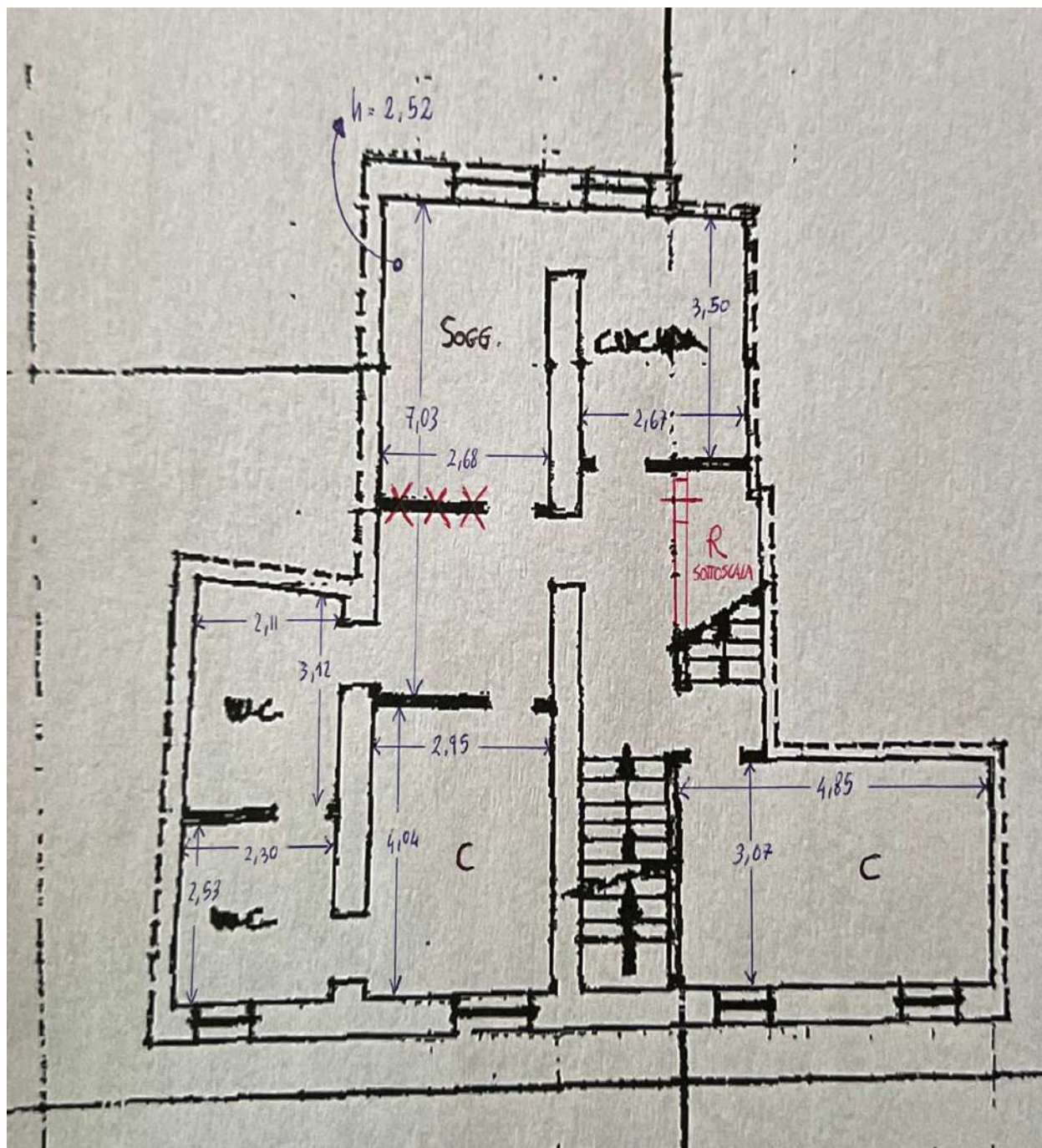
La costruzione dell’immobile oggetto della presente relazione è iniziata anteriormente al 2 settembre 1967. **Non risulta, a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Rapagnano prot. 4717 del 17/08/2022 da parte del sottoscritto, alcuna pratica edilizia riguardante l’immobile, ad eccezione di una SCIA Edilizia prot. 959 del 24/04/2012 per “Manutenzione straordinaria copertura” alla quale comunque non è allegato alcun elaborato tecnico.**

Vengono quindi allegati alla presente i documenti relativi alle suddette aut. Edilizie fornite mediante accesso agli atti al suddetto Comune (**Allegato F**).

QUESITO d): *“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 specificare l’epoca di realizzazione dell’opera e lo stato della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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;”*

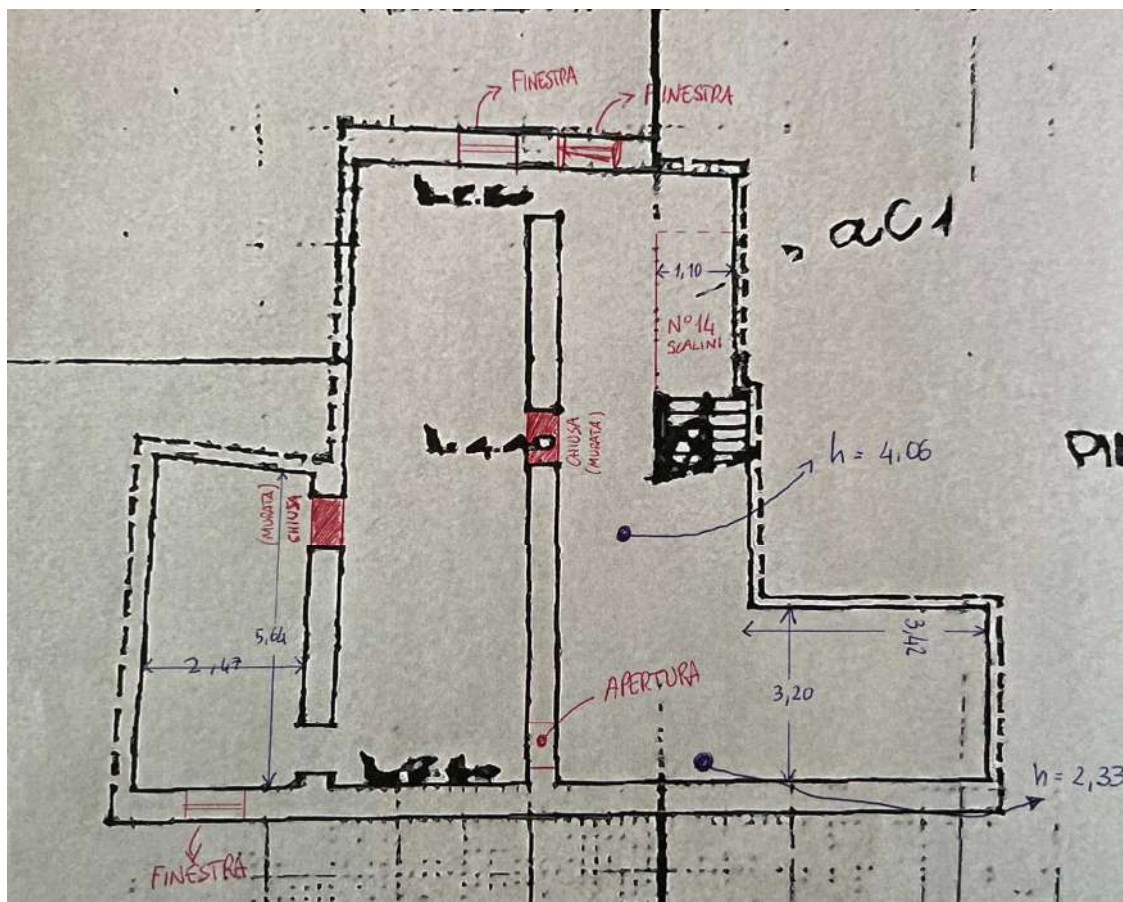
Il sottoscritto, in ossequio a quanto disposto dall’art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/01, ha provveduto a verificare la conformità del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali attualmente in visura, e confrontandole con quanto effettivamente rilevato sul posto con misurazioni ed ispezioni, sono state riscontrate le seguenti difformità ai piani primo e secondo:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:



- Rilevata presenza di ripostiglio (R) sottoscala non presente nelle planimetrie catastali;
- Rilevata assenza di divisorio nelle planimetrie catastali, come nell'immagine di cui sopra (simbologia "XXX"), nel soggiorno.

SOFFITTA AL PIANO SECONDO:



- Rilevata presenza di n. 3 finestre (assenti in planimetria catastale);
- Rilevata n. 1 apertura su muro portante, porzione sud soffitta (assenti in planimetria catastale);
- Rilevata n. 2 chiusure (murature) su muri portanti (assenti in planimetria catastale).

TABELLA COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

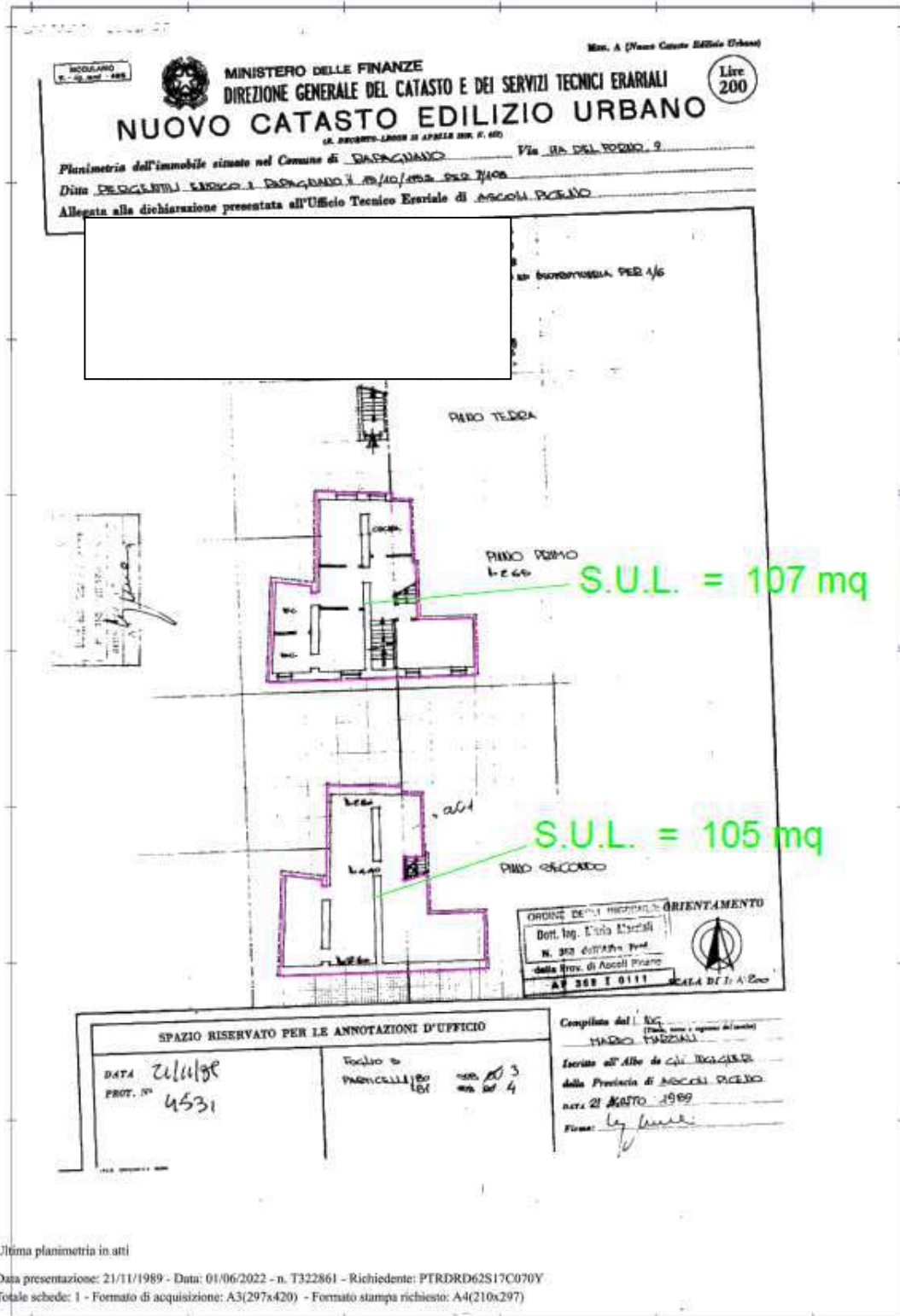
1. Redazione di variazione catastale DOCFA =	€ 1.000,00
2. Diritti Catastali =	€ 50,00
3. Redazione di SCIA Edilizia in Sanatoria =	€ 1.500,00
4. Sanzione per modifiche prospettive =	€ 516,00
5. Sanzione per modifiche interne =	€ 1.000,00

TOTALE COSTI =€ 4.066,00

PLANIMETRIE CATASTALI CON CALCOLO SUPERFICI LORDE

(tale ultimo calcolo verrà utilizzato in risposta al quesito "i")

Data presentazione: 21/11/1989 - Data: 01/06/2022 - n. T322861 - Richiedente: PTRDRD62S17C070Y



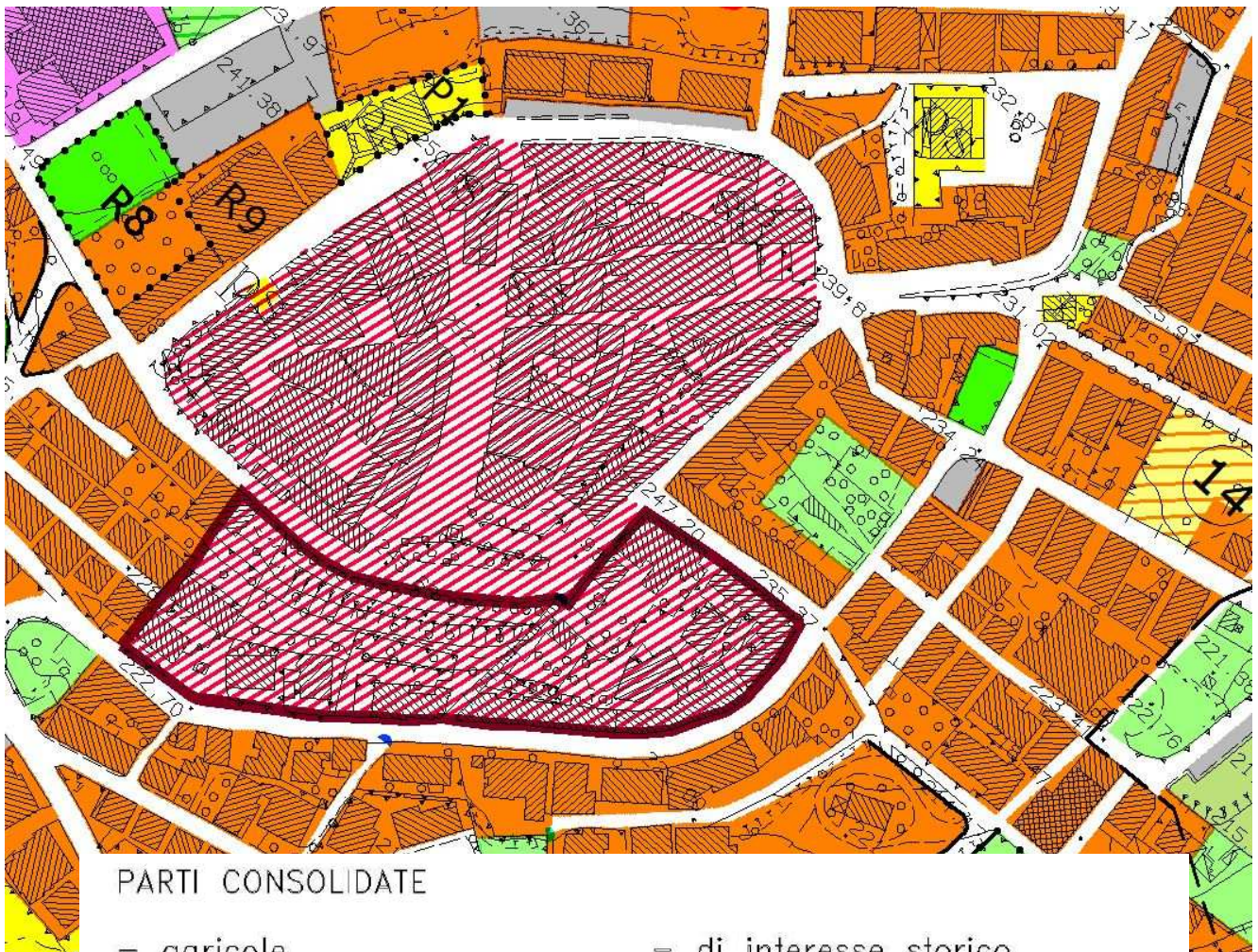
Catasto dei Pubblici - Situazione al 01/06/2022 - Comune di RAPAGNANO (MC) - Foglio 9 - Particella 81 - Subalterno 4 - Ulla graffiata
VIA FORNO n. 9 Piano T - 1 - 2

QUESITO e): “Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;”

Il lotto in questione non prevede la vendita di terreni. Gli immobili in oggetto insistono in un lotto (Via Forno, 9) con destinazione individuata nel Piano Regolatore Generale di MONTE URANO (FM) quale






TESSUTO STORICO (Art. 70 N.T.)

STRALCIO DEL P.R.G.








PARTI CONSOLIDATE

- agricole

-  AREE AGRICOLE DI VERSANTE di maggiore valore paesistico-ambientale (Art. 65 N.T.)
-  AREE AGRICOLE DELLA PIANA ALLUVIONALE DEL TENNA di maggiore valore paesistico-ambientale (Art. 67 N.T.)
-  AREE AGRICOLE PARZIALMENTE COMPROMESSE sotto il profilo paesistico-ambientale (Art. 68 N.T.)
-  ORTI URBANI (Art. 69 N.T.)
-  EDIFICI CONNESSI CON L'ATTIVITA' AGRICOLA (Art. 63,64 N.T.)

- di interesse storico

-  **TESSUTO STORICO** (Art. 70 N.T.)
-  ZONA SOTTOPOSTA A TUTELA AI SENSI DELLA LEGGE 1497/39
-  EDIFICI URBANI DI VALORE ARCHITETTONICO E STORICO-DOCUMENTARIO (Art. 70 N.T.)
-  EDIFICI EXTRAURBANI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO che conservano le caratteristiche di maggior interesse (Art. 60 N.T.)
-  EDIFICI EXTRAURBANI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO parzialmente compromessi (Art. 61 N.T.)

QUESITO f): “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;”

Nell’atto di pignoramento (notificato in data 24.03.2017) si chiede l’espropriazione dei seguenti beni immobili di proprietà, per la quota di 1/1, OMISSIS (c.f.: OMISSIS):

APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA FORNO, RAPAGNANO

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico

Dati Catastali:

Foglio 5 – Particella 80 – Sub. 3 (Graffato)

Foglio 5 – Particella 81 – Sub. 4

L’atto di pignoramento è stato regolarmente trascritto (**Reg. Part. 2691 – Reg. Gen. 3591**) in data 27.04.2017.

N.b.: nella nota di trascrizione del pignoramento del 12/05/2017 risulta errato il codice fiscale del soggetto espropriato sig.ra OMISSIS alle pagine 1, 2 e 3 del documento.

(OMISSIS invece dell’esatto OMISSIS)

Dalle risultanze catastali accertate si evidenzia come gli immobili oggetto di tale relazione siano intestati esclusivamente OMISSIS dal 18/09/2009, nonché suo tempo correttamente denunciati all’Agenzia del Territorio con Atto del 18/09/2009 (Pubblico Ufficiale Rocchetti Alessandro, Sede Fermo (AP), Repertorio n. 8596 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4968.1/2009 Reparto PI di FERMO in atti dal 29/09/2009); tale identificazione catastale corrisponde a quanto rilevato sul posto (**ad eccezione delle difformità sopra descritte ed elencate**) ed ai dati citati nel suddetto atto di pignoramento.

QUESITO g): “Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;”

All’atto della notifica del pignoramento, OMISSIS (debitrice esecutata), risultava proprietaria esclusiva dell’immobile (in quota di proprietà pari ad 1/1) come comprovato da visura catastale allegata (**Allegato B**) alla presente relazione ed effettuata dal sottoscritto CTU in data 06/09/2022.

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile oggetto di perizia e della sua consistenza (appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo), allo scrivente perito appare **non giustificata** la suddivisione e vendita dei beni in differenti lotti.

QUESITO h): “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;”

Di seguito è specificata la ricostruzione sintetica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive fino ad oggi; il sottoscritto CTU ha provveduto ad interrogare con ispezioni ipotecarie l’ufficio provinciale-territorio di Fermo (**Allegato A**):

Elenco sintetico delle formalità:

- 1. TRASCRIZIONE del 24/08/1998** - Registro Particolare 3778 Registro Generale 5305
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 95/220 del 04/07/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 2. ISCRIZIONE del 27/07/2007** - Registro Particolare 1978 Registro Generale 8289

Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI AP Repertorio 42403 del 25/07/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 5 del 07/01/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE del 20/10/2007 - Registro Particolare 6462 Registro Generale 11147

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 74/314 del 26/06/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 4095 Registro Generale 6595

Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 72143/9345 del 19/06/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (Presenza graffati)

5. TRASCRIZIONE del 29/09/2009 - Registro Particolare 4968 Registro Generale 8361

Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Repertorio 8596/2315 del 18/09/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (Presenza graffati)

6. TRASCRIZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 5250 Registro Generale 8881

Pubblico ufficiale VARRIALE LUCIANO Repertorio 72143/9345 del 19/06/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (Presenza graffati)

7. ISCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 142 Registro Generale 1105

Pubblico ufficiale CIUCCARELLI FRANCESCO Repertorio 33731/12073 del 10/02/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 770 del 02/07/2012 (EROGAZIONE A SALDO)

8. TRASCRIZIONE del 14/02/2012 - Registro Particolare 805 Registro Generale 1112

Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Repertorio 8596 del 18/09/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (Presenza graffati)

9. TRASCRIZIONE del 27/04/2017 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 3591

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 642/2017 del

24/03/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Presenza graffati)

QUESITO i): *“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;”*

CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la superficie esterna lorda (SEL) commerciale, da ponderare e che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione rilevate in sede di sopralluogo.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, (Allegato C del DPR 138/98) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura: rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, eccetera.

Tali dest. d'uso sono, in genere, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati:

superfici calpestabili:.....100%

superfici occupate da pareti divisorie interne:.....100%

superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm):.....100%

superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm):.....50%

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, eccetera; a tali superfici potranno applicarsi coefficienti pari a 5%, 10%, 20%, 30%, 40% e 50%.

Ad ogni tipologia di superficie principale, potrà essere associata una o più superficie secondaria; nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi; tanto premesso, si ottengono i seguenti parametri:

Fg. 5 – Part. 80 – Sub. 3 e Fg. 5 – Part. 81 – Sub. 4 [graffata]:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE sita in **RAPAGNANO**, Via Forno n. 9 (centro storico), piano primo (H = 2.65 m), cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 220,53 con accesso scala esclusiva al piano terra e soffitta al piano secondo.

L'immobile oggetto di tale perizia è attualmente occupato dal soggetto esecutato.

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SUL (superficie utile lorda) è stata dunque ragguagliata in tal modo (vd. immagine - PLANIMETRIE CATASTALI CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO E CALCOLO SUPERFICI LORDE - allegata al quesito "d".)

1) **ABITAZIONE** (Appartamento):

Superficie lorda: 107,00 mq

Percentuale ragguaglio: 100%

Superficie commerciale (ragguagliata): **107,00 mq**

2) **SOFFITTA**:

Superficie lorda: 105,00 mq

Percentuale ragguaglio: 30%

Superficie Commerciale: **31,50 mq**

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie abitativa principale e della concorrenza delle superfici secondarie (soffitta) ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura dunque **complessivamente mq. 138,50.**

STIMA E CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto ha dovuto eseguire una serie di accertamenti circa compravendite ed affitti di immobili simili a quelli oggetto della presente stima effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona ad agenzie e privati.

In base all'analisi dei prezzi accertati da un'accurata indagine di mercato, si è potuto conoscere i valori che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni per immobili che si avvicinano per caratteristiche all'oggetto della presente stima; tali sono i metodi di stima utilizzati:

A) Metodo banca dati delle quotazioni immobiliare dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio (Metodo OMI);

B) Metodo del Confronto di Mercato – Market Comparison Approach (Metodo MCA).

Nello specifico, il valore dell'immobile oggetto di tale relazione è stato determinato mediante la media aritmetica dei valori calcolati con i metodi **A)** e **B)**.

A) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (METODO OMI)

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Tali valori sono discretamente attendibili in quanto siamo in presenza di un immobile con uno stato di condizione e manutenzione sufficiente; difatti, uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dallo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso. Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 30% della superficie del fabbricato, gli impianti: elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati con destinazione residenziale siti nel comune di Rapagnano in fascia/zona “*BI – Fascia centrale*” prevede un “range di oscillazione” del valore come di seguito esposto:

Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo normale → min: €/mq. 470,00 | max: €/mq 680,00

Tenendo quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato, della sua posizione periferica e poco strategica, considerando una detrazione per la vetustà (degrado dello stesso derivante dall'epoca di costruzione), l'obsolescenza e la funzionalità globale (finiture, impianti, opere esterne, strutture e coperture), nel caso specifico si è giunti a considerare un valore riferimento OMI pari ad **€/mq 470,00**.

Pertanto, tale è il valore dell'intero immobile calcolato in base alle quotazioni OMI del territorio:

Sup. commerciale totale x €/mq

mq 138,50 x €/mq 470,00 = € 65.095,00

B) STIMA A VALORE DI MERCATO CON METODO SINTETICO COMPARATIVO CON IMMOBILI SIMILARI IN VENDITA IN ZONA (METODO MCA)

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in fase di ripresa.

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

I valori ricavati a metro quadro sono stati opportunamente comparati ed aggiustati. L'aggiustamento ha la funzione di correggere il prezzo del comparativo al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; i coefficienti servono per colmare la differenza tra le caratteristiche (di zona e di qualità) dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame. Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle presenti nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati in "Tabella Comparativi" (a pagina successiva) i dati relativi agli immobili in esame, desunti dai più accreditati borsini immobiliari reperibili sulla piazza.

La ricerca (limitata alle offerte degli immobili della zona e dei paesi limitrofi a quello dove è ubicato l'immobile in esame), ha condotto ai risultati che sono rappresentati nelle seguenti tabelle dove le offerte di vendita sono state anche omogeneizzate con un procedimento del tutto analogo a quello seguito in precedenza per i dati delle compravendite utilizzando il metodo "Market Comparison Approach (MCA)";

sono stati quindi individuati n. 4 “comparativi”, su agenzie immobiliari in zona con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, che attualmente risultano in vendita/venduti, dei quali si riportano i rispettivi link:

1. <https://www.idealista.it/immobile/22703618/>
2. <https://www.immobiliare.it/annunci/82691017/>
3. <https://www.immobiliare.it/annunci/94150040/>
4. <https://www.immobiliare.it/annunci/96704208/>

Pertanto, tale è il **calcolato come da suddetta tabella utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA):**

Sup. commerciale totale x €/mq

mq 138,50 x €/mq 382,00 = **€ 52.907,00**

Valutazione finale risultante dalla media dei 2 metodi di stima utilizzati:

(€ 65.095,00 + € 52.907,00) / 2 = € 59.000,00
(euro cinquantanovemila/00)

Di conseguenza, tenendo conto del valore sopra calcolato e del costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, si ottiene la seguente tabella:

TABELLA VALORE DELL'IMMOBILE

DEPREZZATI DEL COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Valore dell'immobile		€. 59.000,00
Costo regolarizzazione difformità catastali e urbanist.		€. - 4.066,00
VALORE TOTALE deprezzato del costo della regolarizzazione	€. 59.000,00 - €. 4.066,00	€. 54.934,00

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, della consistenza, della destinazione d'uso, dell'appetibilità, dell'effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore "ordinario" - più probabile prezzo di c/v – assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dell'esecutata nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente come individuati e descritti nel corpo della presente perizia - restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel corrente elaborato - in totali:

Fg. 5 – Part. 80 – Sub. 3 e Fg. 5 – Part. 81 – Sub. 4 [graffata]:

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE sita in **RAPAGNANO**, Via Forno n. 9 (centro storico), piano primo (H = 2.65 m), cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 220,53 con accesso scala esclusiva al piano terra e soffitta al piano secondo.

Valutazione stimata: **€ 54.934,00**

(euro cinquaquattromilanovecentotrentaquattro/00)

QUESITO l): *“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;”*

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro consistenza, allo scrivente perito **non appare giustificata e consentita** la suddivisione e vendita del bene in più lotti.

QUESITO m): *“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 alleggi 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;"

L'immobile è attualmente occupato dall'OMISSIS.

QUESITO n): *"Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;"*

Tutti i beni pignorati, sino al momento del sopralluogo, non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO o): *"Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;"*

Si propone quanto richiesto con **Allegati C ed E**.

QUESITO p): *"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;"*

Si rimanda a pagina successiva per la stesura di tale quesito.

BANDO D'ASTA

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE AD USO RESIDENZIALE sita in **RAPAGNANO**, Via Forno n. 9 (centro storico) e censita al N.C.E.U. al Fg. 5 – Part. 80 – Sub. 3 e Fg. 5 – Part. 81 – Sub. 4 [graffata], piano primo (H = 2.65 m), cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 220,53 con accesso scala esclusiva al piano terra e soffitta al piano secondo.

DESCRIZIONE

Abitazione (appartamento ad uso abitativo) al piano primo di un fabbricato di tipo storico composto da n. 3 piani fuori terra totali. All'abitazione, sita nel centro storico del Comune di Rapagnano, si accede mediante scala esclusiva al piano terra. La proprietà è così suddivisa: ingresso/disimpegno, ripostiglio sottoscala, cucina, soggiorno, n. 2 camere matrimoniali, w.c., bagno e soffitta al piano secondo (con accesso esclusivo mediante scala interna nel disimpegno dell'appartamento).

Il prezzo a base d'asta è:

..... **€ 54.934,00**

(euro cinquantaquattromilanovecentotrentaquattro/00)

QUESITO q): “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;”

Si allega quanto richiesto con (**Allegato G**).

QUESITO finale): “Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II 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).”

Si allega quanto richiesto con (**Allegato H**).

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto sopraesposto.

Servigliano, li 07/11/2022.

Il C.T.U.
Geom. Edoardo Paternesi Meloni

ALLEGATI:

- a) Visure ipotecarie ventennali;
- b) Visure storiche catastali;
- c) Planimetria catastale dell'immobile;
- d) Verbali operazioni peritali;
- e) Documentazione fotografica;
- f) Documentazione urbanistica reperita a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Rapagnano;
- g) Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008;
- h) Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione art. 567 II co. c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identif. catastali.