

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.71/2002

Procedura promossa da:

“Cassa di Risparmio di Fermo SpA”

Contro



G.E.: Dott. Francesco Ferretti

C.T.U.: Arch. Marco Bastiani



RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Francesco Ferretti** dell'On.le Tribunale di Fermo.

Procedimento: **R. G. Esecuzione Immobiliare n. 71/2002;**

Creditore Procedente: " **Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.** + Creditore Intervenuto: "**Equitalia Marcheuno S.p.A.**", "**Palombi Nicola**", "**Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A.**", "**FC Factor S.R.L.**" e "**Printer Tape S.p.A.**;

Debitore Esecutato:

Il sottoscritto **Dott. Arch. Marco Bastiani**, residente a Porto San Giorgio (FM), Via F. Petrarca n. 107, con studio in Fermo (FM), Via Misericordia n.18, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo con matricola n.47 e iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 156, è stato nominato esperto stimatore in data 16/3/2018, con l'invito a prestare il giuramento promissorio di rito in data 24/3/2018 e rispondere ai sottostanti quesiti.

■ *Il sopralluogo sugli immobili è avvenuto in data 18/7/2018 con la presenza del Sig. [REDACTED]*

(moglie).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

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.

Il sottoscritto, esperto stimatore, dichiara che attraverso la consultazione della documentazione allegata, il creditore procedente ha depositato la "certificazione notarile sostitutiva" e che la stessa al suo interno presenta atti notarili risalenti a venti anni prima della trascrizione del pignoramento del bene in oggetto avvenuta in data 24/6/2002; e' presente certificazione catastale risalente alla data del 9/8/2002.

Lo scrivente attesta inoltre, che non è stato individuato nessun certificato di stato civile riguardante l'esecutato all'interno della documentazione visionata.



Pertanto si provvede a :

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e piu' precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione , ove opportuno, di uno o piu' 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 all'ufficio tecnico Erariale;

- **Fabbricato: Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2** , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;
- **Garage: Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6**, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;
- **Laboratorio: Foglio n. 5, Particella 78, sub 4 (ex sub 1), classe 2, categoria C/3 (ex C/2)** , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

Proprietà (come da visura storica ventennale) :

(proprietario per 1/2 in separazione dei beni).

(proprietaria per 1/2 in separazione dei beni).

Tale immobile confina:

- a nord con proprietà [REDACTED]
- a est con proprietà [REDACTED]
- a sud con Via del Forno;
- a ovest con Via Astolfi.

Per quanto riguarda la divisione in più lotti da una visione attenta dell'intero immobile , lo stesso può essere suddiviso in:

LOTTO A : Fabbricato + Garage;



LOTTO B: Laboratorio.

A detta dello scrivente, un'ulteriore divisione di quella sopraindicata, non è possibile allo stato attuale delle cose, per problematiche riguardanti la funzionalità del fabbricato stesso, per difficoltà riguardanti la divisione delle parti comuni, per problematiche catastali, per la suddivisione di tutti gli impianti attualmente presenti (termico, idraulico ed elettrico), per la realizzazione di opere edili interne e di conseguenza per gli alti costi da intraprendere per l'attuazione di tali modifiche, ricordando che tale immobile si trova all'interno della zona omogenea Comunale di P.R.G. identificata come "centro storico".

Per la creazione del "LOTTO B" sono necessarie delle opere edili riguardante la chiusura di una porta interna di collegamento con il fabbricato principale quantificabili in euro 500,00 e di una pratica edilizia con relativa variazione catastale quantificabile in euro 500,00 .

2) ad una sommaria descrizione del bene , avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10DPR 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.

LOTTO A

- Fabbricato: Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;
- Garage: Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;

Il fabbricato in esame si trova all'interno del centro storico del comune di Rapagnano , composto da n. 4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) in aderenza su due lati con altri immobili e libero su gli altri due (vie pubbliche) con ingresso principale nel lato ovest, struttura portante "mista", mattoncino faccia a vista come paramento esterno, tapparelle in pvc di colore verde e infissi in legno con vetro singolo (in soli n. 2 ambienti è presente il doppio vetro) e balconi presenti su tre lati del fabbricato stesso.; internamente è presente una scala in travertino di collegamento ai vari piani, riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in ghisa, pavimentazioni prevalentemente in pietra (graniglia) con pareti in parte tinteggiate di colore bianco e in parte rivestite con carta da parati.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è scadente.

Piano Terra:



Il piano terra è composto da un garage con accesso diretto esterno nel lato ovest del fabbricato grazie ad un porticato coperto pavimentato.

Il vano scala si trova nel lato nord ed è collegato all'ingresso principale (lato ovest, gradino su portone) grazie ad un disimpegno centrale; sono presenti n. 2 locali adibiti rispettivamente a cantina (con un piccolo w.c. interno e alloggio caldaia termica a metano) e un locale ripostiglio. Il vano di collegamento interno (come riportata nelle planimetrie catastali) con il locale garage è stato murato.

I locali cantina, ripostiglio e garage si trovano in uno stato manutentivo "grezzo", formato da pavimento in cls e pareti/solaio di copertura, con mattoni e pignatte non intonacate.

Garage : S.U.L. Mq 21,50;

Porticato: S.U.N. Mq 14,80;

P.T. : S.U.N. Mq 37,85.

S.U.L. Mq 45,00.

Piano Primo:

Il P.1° (ingresso con porta di separazione dal vano scala) è composto da un disimpegno centrale da un locale adibito a salotto, da un bagno con vasca, da un grande soggiorno e da un locale adibito a cucina/sala da pranzo. Il locale bagno rispetto alle planimetrie catastali prodotte risulta essere leggermente più piccolo. Piccole modifiche interne che non alterano la regolarità urbanistica dei locali stessi. Altezza interna ml 3,05 (ml 2,95 nel locale studio).

I balconi presenti hanno forma e disposizione differente rispetto a quelli individuati nelle planimetrie catastali visionate.

P.1° : S.U.N. Mq 82,50.

S.U.L. Mq 90,00.

Balconi: S.U.N. Mq 9,30.

Piano Secondo:

Il P.2° (ingresso con porta di separazione dal vano scala) è composto da un disimpegno centrale da n.2 locali adibiti a studio (vetri doppi negli infissi presenti all'interno di uno dei 2 locali adibiti a studio), da un bagno senza vasca e senza bidet, da una camera da letto grande e da una camera da letto doppia. Altezza interna ml 2.95.

I balconi presenti non sono riportati graficamente nelle planimetrie catastali visionate.

P.2° : S.U.N. Mq 83,80.



S.U.L. Mq 92,00.

Balconi: S.U.N. Mq 9,30.

Piano Terzo/Sottotetto:

Il P.3° è composto da un disimpegno centrale (proseguimento del vano scala) con disposti ai due lati n. 2 locali adibiti a soffitta con stato manutentivo "grezzo" (no pavimento e no intonaci con travatura in legno di sostegno al solaio di copertura a vista).

Frontalmente al disimpegno attraverso una porta si accede ad un lastrico solare panoramico non pavimentato (guaina catramata impermeabilizzante a vista).

P.3° : Soffitta 1: S.U.N. Mq 21,50.

Soffitta 2: S.U.N. Mq 28,00.

Totale piano: S.U.L. Mq 67,00.

Terrazzo: S.U.N. Mq 28,80.

LOTTO B

- Laboratorio: Foglio n. 5, Particella 78, sub 4 (ex sub 1), classe 2, categoria C/3 (ex C/2) , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

Il locale laboratorio si trova al piano terra del fabbricato, lato ovest (Via Astolfi), dove si accede tramite una serranda metallica avvolgibile; un secondo ingresso è presente all'interno del fabbricato, in corrispondenza del vano scala. Lo stato manutentivo è "grezzo" con pavimentazione in cls , pareti e soffitto non intonacate.

Non si riscontrano caloriferi e corpi illuminanti (è presente una semplice lampadina a soffitto).

Altezza interna ml 3,65.

S.U.N. Mq 15,50.

S.U.L. Mq 18,00.

Tutti gli ambienti visionati sono attualmente abitati. Da una visione diretta della struttura muraria degli immobili in oggetto, da parte dello scrivente, non si evincono particolari criticità statiche degli stessi.

- Immobili realizzati e conclusi da oltre 5 anni e quindi soggetti a IVA.



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.

In data 09/4/2018 il sottoscritto perito estimatore ha presentato presso l'ufficio tecnico del Comune di Rapagnano regolare richiesta di accesso agli atti (Prot. n. 1728 del 9/4/2018) per verifica documentazione tecnica riguardante il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Da tale ispezione, non risulta nessuna pratica edilizia e di conseguenza nessuna documentazione tecnica riguardante tale fabbricato, presente all'interno dell'archivio dell'ufficio tecnico competente.

Lo scrivente dichiara che presumibilmente (verifiche in loco) la data di realizzazione di tale fabbricato risulti essere *fine anni 50'*.

Il primo accatastamento venne presentato in data 05/4/1960 (antecedente al 2/9/1967).

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 l'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;

In data 09/4/2018 il sottoscritto perito estimatore ha presentato presso l'ufficio tecnico del Comune di Rapagnano regolare richiesta di accesso agli atti (Prot. n. 1728 del 9/4/2018) per verifica documentazione tecnica riguardante il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

Da tale ispezione, non risulta nessuna pratica edilizia e di conseguenza nessuna documentazione tecnica riguardante tale fabbricato, presente all'interno dell'archivio dell'ufficio tecnico competente.



Lo scrivente dichiara che presumibilmente (verifiche in loco) la data di realizzazione di tale fabbricato risulti essere *fine anni 50'*.

Il primo accatastamento venne presentato in data 05/4/1960 (antecedente al 2/9/1967).

L'unica verifica da poter effettuare è quella tra lo stato attuale dei luoghi e la documentazione catastale visionata. Da tale verifica si evince come tale fabbricato risulti essere conforme alla documentazione catastale visionata (leggere difformità tra i due stati che non alterano la regolarità urbanistica richiesta).

◆ ***Non risulta presentata nessuna pratica di sanatoria.***

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

Dal "**Certificato di Destinazione Urbanistica**", n. 15/2018 del registro (Prot. n. 2551 del 31/5/2018), il responsabile del servizio certifica (Vigente P.R.G. approvato con decreto n. 4/2011 e successiva variante con C.C. n.15 del 02/5/2016):

Destinazione del suolo:

- art. 25 NTA "**Centro Storico**";
- Vincoli Specifici: Previsti dal vigente P.P.A.R.

Tale documentazione verrà allegata alla presente.

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 di 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 ne , in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le regioni ostantive;

Il fabbricato in oggetto risulta regolarmente accatastato:

- **Fabbricato: Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;**



- **Garage: Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6**, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;

- **Laboratorio: Foglio n. 5, Particella 78, sub 4 (ex sub 1), classe 2, categoria C/3 (ex C/2)** , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

Rispetto ai dati catastali presenti all'interno dell'*atto di pignoramento* (datato 24/6/2002) , il locale identificato come "laboratorio – C/3" ha subito una variazione catastale riguardante la sua destinazione d'uso, datata 24/4/2007, da "magazzino" a "laboratorio", **senza che tale variazione venisse "regolarizzata" urbanisticamente attraverso la presentazione di una pratica edilizia di "cambio di destinazione d'uso", presso l'ufficio tecnico comunale e/o comunicata agli organi giudiziari competenti.**

Da una verifica fatta dal sottoscritto interloquendo con il tecnico di fiducia dell'esecutato , si evince che il Sig. [REDACTED] abbia presentato in Comune una domanda di "compatibilità urbanistica" riguardante la necessità di svolgere la propria attività commerciale all'interno del locale magazzino e che la stessa , sempre a detta del tecnico interpellato, sia stata ufficializzata dal Comune e spedita in Provincia per l'autorizzazione. Di tutto ciò lo scrivente non è riuscito ad averne traccia (nessun documento rintracciato).

Prima del 24/4/2007 (come da atto di pignoramento del 24/6/2002):

- **Magazzino: Foglio n. 5, Particella 78, sub 1 , classe 2, categoria C/2** , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

Dopo il 24/4/2007:

- **Laboratorio: Foglio n. 5, Particella 78, sub 4 , classe 2, categoria C/3** , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio , se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita ara 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 ciascuna comproprietà, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



Al momento del pignoramento (datato 24/6/2002) i beni esecutati appartenevano a:

• [redacted]
[redacted] **(proprietario per 1/2 in separazione dei beni).**

• [redacted]
[redacted] **(proprietaria per 1/2 in separazione dei beni).**

Tale proprietà pervenne all'esecutato tramite atto di compravendita (notaio Lorenzo Ciuccarelli) in data 28/9/2000, rep. 97428/24060, trascritto il 29/9/2000 al n. 4167 Reg.Part.

◆ Da ricordare che la quota di 1/2 della Sig.ra [redacted] non fa parte della procedura esecutiva in atto.

Una divisione possibile è quella di vendere separatamente il fabbricato con relativo garage in un unico lotto (A) e il locale laboratorio in un altro lotto (B).

A detta dello scrivente, un'ulteriore divisione di quella sopra indicata, non è possibile allo stato attuale delle cose, per problematiche riguardanti la funzionalità del fabbricato stesso, per difficoltà riguardanti la divisione delle parti comuni, per problematiche catastali, per la suddivisione di tutti gli impianti attualmente presenti (termico, idraulico ed elettrico), per la realizzazione di opere edili interne e di conseguenza per gli alti costi da intraprendere per l'attuazione di tali modifiche, ricordando che tale immobile si trova all'interno della zona omogenea Comunale di P.R.G. identificata come "centro storico".

Per la creazione del "LOTTO B" sono necessarie delle opere edili riguardante la chiusura di una porta interna di collegamento con il fabbricato principale quantificabili in euro 500,00 e di una pratica edilizia con relativa variazione catastale quantificabile in euro 500,00 .

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



Alla data del 24/6/1982 , in forza di successione intestata di Gluscoff Neno, deceduto li 27/12/1969 (den.99 vol. 12 Ufficio Registro di Fermo, trascritta li 20/7/1970 al n. 2751 Reg- Part.), l'immobile era di proprietà dei signori:

[redacted] per 2/9 di piena proprietà;

[redacted] piena proprietà ed 1/9 di nuda proprietà;

[redacted] per 2/9 di piena proprietà ed 1/9 di nuda proprietà;

[redacted] per 3/9 di usufrutto.

Immobile in Rapagnano:

- Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;
- Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;
- Foglio n. 5, Particella 78, sub 1, classe 2, categoria C/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

Relativamente al periodo dal 24/6/1982 alla data odierna, sul predetto immobile gravami:

1) Con atto di compravendita (notaio Lorenzo Ciuccarelli) in data 28/9/2000, rep. 97428/24060, trascritto il 29/9/2000 al n. 4167 Reg.Part., Registro Generale 6401. L'immobile pervenne ai sig.ri:

• [redacted]

• [redacted]

(Da ricordare che la quota di 1/2 della Sig.r [redacted] non fa parte della procedura esecutiva in atto).

2) Formalità del 29/9/2000 n. 1380 Reg. Part., Registro Generale 6402. Atto del notaio Lorenzo Ciuccarelli in data 28/9/2000, rep. 97429/24061 con cui si iscrive ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, di lire 300.000.000 (sorte lire 150.000.000 rimborsabili in anni 20), a favore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa – Ascoli Piceno (domiciliata presso la propria sede in C.so Mazzini 190 – Ascoli Piceno), contro [redacted] a gravare su fabbricato in Rapagnano, Via Astolfi:

- ◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2 , sito nel Comune di

Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;



◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;

◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 1, classe 2, categoria C/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

3) Formalità del 15/2/2001 n. 195 Reg. Part., Registro Generale 1013. Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fermo in data 13/2/2001 (Repertorio 155/2001) con cui si iscrive Ipoteca Giudiziale di lire 30.000 (sorte lire 17.252.997), a favore della Cassa di Risparmio di Fermo spa – Fermo (domiciliata presso lo studio dell'Avv. Italo Liberini in via Ognisanti n. 51 – Fermo), contro [REDACTED] a gravare su diritti di ½ su immobile in Rapagnano, Via Astolfi:

◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;

◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;

◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 1, classe 2, categoria C/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

4) Formalità del 17/7/2002 n. 3857 Reg. Part., Registro Generale 5649. Pignoramento (Repertorio 679/2002 del 24/6/2002) di euro 13.570,71, a favore della Cassa di Risparmio di Fermo spa – Fermo (domiciliata presso lo studio dell'Avv. Italo Liberini in via Ognisanti n. 51 – Fermo) contro [REDACTED] a gravare su diritti di ½ su immobile in Rapagnano, Via Astolfi:

◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;

◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;

◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 1, classe 2, categoria C/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;



5) Formalità del **28/2/2003** n. 1254 Reg.Part., Registro Generale 1915. Pubblico Ufficiale Mario Danielli Repertorio 74642 del 06/02/2003, Atto tra Vivi – **Costituzione di fondo patrimoniale** di pari quote da parte dei Sig.ri [REDACTED] su immobile:

- ◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;
- ◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;
- ◆ Foglio n. 5, Particella 78, sub 1, classe 2, categoria C/2 , sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

6) Formalità del 23/4/2008 (Iscrizione) – Reg.Part. 923 Registro Generale 4431. Pubblico Ufficiale Agenti della riscossione per la Provincia di Ascoli Piceno Repertorio 8235 del 14/4/2008. Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'Art. 77 D.P.R. 602/73 e D.Lgs 46/99.

Annotazione n. 697 del 07/06/2012 – CANCELLAZIONE TOTALE.

Lo scrivente dichiara di non avere preso visione dell'esistenza di altri vincoli, servitù o oneri gravanti su tali immobili.

9) 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;

L'immobile in esame, è stato valutato con il metodo sintetico - comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare. I valori di mercato del suddetto bene scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile lorda.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza.



Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale (**coefficienti di differenziazione**) riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, la ditta costruttrice, vicinanza di servizi essenziali, presenza di spazi pubblici, orientamento, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, si può ritenere che i valori attualmente correnti in zona (Settembre 2018), per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in esame, siano sinteticamente i seguenti (a *corredo di tale valutazione, il sottoscritto dichiara di aver visionato, inoltre, il bollettino ufficiale dell'Agenzia delle Entrate relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI - 1° semestre anno 2018 e l'Osservatorio quotazioni immobiliari – Servizi e Valutazioni Imm. Nazionali - Borsino Immobiliare, Settembre 2018*).

LOTTO A (fabbricato + garage)

Valore di riferimento 700,00 €/mq

Superfici commerciali

Fabbricato totale mq 227,00;

Soffitte + disimpegno mq 67,00;

Balconi mq 18,60;

Terrazzo mq 28,80;

Porticato mq 14,80;

Garage mq 21,50.

Fabbricato (incidenza 100%)	700,00 €/mq
Soffitte + disimpegno (incidenza 35% - altezza media minima inf. a ml 2,40 e altezza minima di ml 1,50)	245,00 €/mq
Balconi ; (incidenza 25% - fino a mq 25,00)	175,00 €/mq
Terrazzo (incidenza 35% - fino a mq 25,00, l'eccedenza va al 10%)	225,00 €/mq
Porticato ; (incidenza 35% - fino a mq 25,00)	245,00 €/mq
Garage . (incidenza 60%)	420,00 €/mq



Fabbricato	227,00 mq x 700,00 €/mq = € 158.900,00
Soffitte + disimpegno	67,00 mq x 245,00 €/mq = € 16.415,00
Balconi	18,60 mq x 175,00 €/mq = € 3.255,00
Terrazzo	28,80 mq x 225,00 €/mq = € 6.480,00
Porticato	14,80 mq x 245,00 €/mq = € 3.626,00
Garage	21,50 mq x 420,00 €/mq = € 9.030,00

Totale = € 191.874,00

LOTTO B (Laboratorio)

Valore di riferimento 550,00 €/mq

Superfici commerciali

Laboratorio mq 18,00;

Laboratorio 550,00 €/mq
(incidenza 100%)

Laboratorio 18,00 mq x 550,00 €/mq = € 9.900,00

Totale = € 9.900,00

Tali valori vengono decurtati di una quota pari al 20%, in considerazione del fatto che l'oggetto della futura vendita immobiliare, sia una "quota parte" dello stesso e quindi tali beni abbiano una scarsa appetibilità sul mercato nei confronti dei potenziali acquirenti.

LOTTO A= Fabbricato +garage

€ 191.874,00 - (20%) = € 153.499,20

LOTTO B = Laboratorio

€ 9.900,00 - (20 %) = € 7.920,00

"Quota parte del 50%".



Da ciò si evince come la quota parte (50%) oggetto di procedura esecutiva, di proprietà del Sig. Francesco Evandri , è pari a, prezzo a base d'asta :

LOTTO A (Fabbricato + garage) : € 76.749,60.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 77.000,00 (diconsi euro settantasettemila virgola 00).

LOTTO B (Laboratorio) = € 3.960,00.

Per la creazione del "LOTTO B" sono necessarie delle opere edili riguardante la chiusura di una porta interna di collegamento con il fabbricato principale quantificabili in euro 500,00 e di una pratica edilizia con relativa variazione catastale quantificabile in euro 500,00 .

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 3.000,00 (diconsi euro tremila virgola 00).



■ Non sono previsti oneri /costi aggiuntivi

10) 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;

Tenuto conto delle caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi, lo scrivente perito ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in n. 2 lotti e più precisamente:

LOTTO A (Fabbricato + garage) :

- **Fabbricato: Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2 ,** sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;
- **Garage: Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6,** sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;

Superfici commerciali

Fabbricato totale mq 227,00;
Soffitte + disimpegno mq 67,00;
Balconi mq 18,60;
Terrazzo mq 28,80;
Porticato mq 14,80;
Garage mq 21,50.

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 77.000,00 (diconsi euro settantasettemila virgola 00).

LOTTO B (Laboratorio)



- **Laboratorio: Foglio n. 5, Particella 78, sub 4 (ex sub 1), classe 2, categoria C/3 (ex C/2), sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8, piano terra;**

Superfici commerciali

Laboratorio mq 18,00;

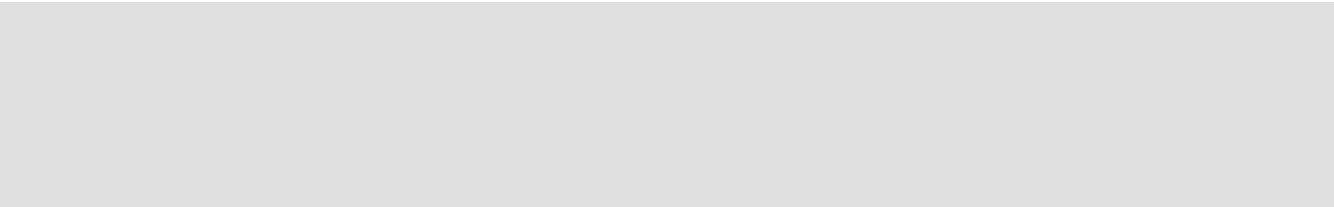
Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:
€ 3.000,00 (diconsi euro tremila virgola 00).

11) 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. Specifici 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;

Al momento del sopralluogo il fabbricato in oggetto era **occupato** dal Sig. 



Con atto di compravendita (notaio Lorenzo Ciuccarelli) in data 28/9/2000, rep. 97428/24060, trascritto il 29/9/2000 al n. 4167 Reg.Part., Registro Generale 6401, l'immobile pervenne ai Sig.ri:



(Da ricordare che la quota di 1/2 della Sig.ra [REDACTED] non fa parte della procedura esecutiva in atto).

- ◆ Da una verifica fatta dal sottoscritto presso gli uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Fermo, risulta che nessun contratto di locazione sia stato depositato o registrato, sui beni oggetto di procedura esecutiva.
- ◆ Non esiste "condominio".
- ◆ Il fabbricato si trova all'interno della zona omogenea di P.R.G. denominata "Centro Storico".

12) 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.

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

ELENCO ALLEGATI:

1. Check List
2. Documentazione Fotografica
3. Documentazione Catastale (Planimetrie)
4. Identificativi catastali dei beni periziati.
5. Elenco Formalità
6. Urbanistica (c.d.u.)
7. Anagrafe (atto di matrimonio, stato di famiglia e residenza storico)
8. Manifesto d'asta
9. Versione privacy della relazione di stima

Fermo , li 02/10/2018.

Il Perito

Dott. Arch. Marco Bastiani

