

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 227/2017

Procedura promossa da:

**PRELIOS CREDIT SERVICING SPA
(MANDATARIA DI MAIOR SPV SRL)**

Contro

“XXXXXXXXXXXX”

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

G.E. Dott.ssa MILENA PALMISANO

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 227/2017

CREDITORE PROCEDENTE: "PRELIOS CREDIT SERVICING SPA (Mandataria di Maior SPV srl)"

DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**.

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. A119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 30/01/2024, e in data 30/01/2024 ha prestato giuramento. Il GOT. fissava l'udienza per il 16/07/2024 ore 9.45. Con decreto del 23/04/2024 il GE anticipava l'udienza al 02/07/2024. Dopo ulteriore proroga il GE fissava l'udienza il 07/10/2025 ore 9,00.

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

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

– **OMISSIS**

SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato l'immobile interessato alla procedura 227/2017 è quello di seguito indicato e descritto e, per il medesimo immobile viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

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

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

La zona dove è ubicato l'immobile da stimare si trova, a ovest del centro storico del comune di Montegranaro, proprio lungo la cinta muraria. Confina a ovest con strada comunale a sud, nord e est con altri fabbricati, ma nella mappa catastale la particella 553 non viene identificata, quindi non è possibile indicare le proprietà confinanti. Il fabbricato è di quattro piani fuori terra, la cui epoca di costruzione è da collocare nell'800 fa parte delle mura castellane ma nel tempo ha subito superfetazioni. La struttura portante è in muratura e solai in latero cemento e il tetto a capanna e manto di copertura in coppi in laterizio. Esternamente l'edificio è intonacato con colorazione bianca.

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, anche se non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Trattandosi di abitazione autonoma con ingresso indipendente, si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarla come lotto unico. Abitazione al piano terra con ingresso indipendente. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica, all. 4 rilievo degli immobili staggiti)

QUESITO 2

Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Dalla via Sant'Ugo, tramite alcuni scalini, si accede all'abitazione, leggermente sopraelevata dalla quota strada, ed è composta da soggiorno con angolo cottura, in unico locale, di mq 15,80 che prende luce dalla porta d'ingresso in vetro e alluminio, ha un'altezza di ml 2,96 e pavimenti in graniglia. Dal soggiorno tramite un disimpegno si arriva alla camera 1 di mq 11,70 con finestra a nord, ha un'altezza di ml 3,00 e pavimenti in graniglia. In fondo al corridoio c'è la camera 2 di mq 16,30 con finestra a nord che da sul balcone di mq 5,60, anche questo locale ha un'altezza di ml 3,00 e pavimenti in graniglia, il balcone che affaccia su via Sant'Ugo, ha un parapetto in muratura e pavimento in cemento. Il bagno di mq 4,75 non ha finestra e il pavimento come il rivestimento è in gres porcellanato. Attraversando il bagno si accede al locale ripostiglio di mq 12,15 con altezza ml 3,20, senza finestra e pavimentazione in gres porcellanato. Gli infissi dell'appartamento sono in alluminio e le tapparelle in pvc come le porte. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, si evidenziano tracce di umidità in tutte le stanze e in special modo nella stanza ripostiglio. Non è presente l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico come quello dell'acqua è autonomo con contatore esclusivo. E' presente all'esterno una canna fumaria in cemento amianto che dal soggiorno arriva fino al tetto. L'immobile è occupato e non è munito di APE. Non ha subito interventi di cui al TU 380/2001, pertanto non sussiste la possibilità dell'opzione IVA così come previsto dall'art. 10 D.P.R. 633/1972. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica, all. 4 rilievo degli immobili staggiti)

QUESITO 3

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

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Montegranaro sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti l'immobile staggito, che però si riferiscono a lavori recenti. Dalla morfologia del fabbricato, dalla posizione, visto che si trova sulle mura castellane si può collocare nel periodo di fine '800. Sicuramente in seguito sono state fatte superfetazioni come i balconi ai vari piani. (cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

QUESITO 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al quesito 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Montegranaro sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti l'immobile staggito, per i quali è stata rilasciata:

- "Concessione di eseguire attività edilizia" prot. 3488 in data 05/06/1984 rilasciato dal sindaco del comune di Montegranaro a XXXXXXXXXX per tinteggiatura fabbricato

Al titolo edilizio non erano associati grafici dell'immobile, quindi per la regolarità edilizia si dovrà far riferimento alla planimetria catastale.

Le difformità si dovranno regolarizzare tramite una SCIA in sanatoria di cui all'art. 36 del TU 380/2001 e s.m.e i. con l'applicazione degli oneri concessori in ragione del doppio del dovuto. Inoltre le difformità interne saranno sanzionate con art. 6bis del TU in ragione di 1.000 euro. Pertanto:

- Volumetria realizzata senza titolo edilizio mc 39,00	
- Oneri Urbanizzazione primaria euro/mc $7,98 \times 39 = 311,22 \times 2 =$	euro 622,44
- Oneri di urbanizzazione secondaria euro/mc $6,40 \times 39 = 249,60 \times 2 =$	euro 499,20
- Contributo al costo di costruzione euro/mq $228,59 \times 10\% \times 13 =$	euro 297,16
Totale oneri concessori in sanatoria	euro 1.715,97
- Sanzione per difformità interne	euro 1.000,00
- Spese tecniche per SCIA e allineamento catastale, iva compresa	euro 1.800,00
Totale generale costi per sanare la difformità riscontrata	euro 4.400,00

(cfr. all. 2 planimetria catastale, all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale: all. 8 Delibera aggiornamento oneri concessori)

QUESITO 5

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

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Trattandosi fabbricati esistenti non si è provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica, comunque dalla disamina della documentazione relativa al PRG vigente risulta la seguente destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera Giunta Provinciale n. 201 del 19/05/2009 destinazione urbanistica:

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

Zona A "Centro Storico" art. 37 delle N.T.A. Vigè anche un ambito di tutela integrale art. 22 delle N.T.A. Soggetto alle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico. (cfr. all.7 Documentazione urbanistica)

QUESITO 6

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

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Avendo verificato che il creditore procedente ha provveduto, nei termini di legge, al deposito della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c., optando per il deposito della relazione notarile. Ho provveduto ad effettuare l'accesso sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto la certificazione storica catastale e la planimetria dell'immobile staggito e, in seguito al sopralluogo, ho verificato che vi sono delle difformità interne ed esterne. Le difformità relative alla diversa dimensione dell'appartamento si possono regolarizzare in sede catastale dopo aver conseguito il titolo in sanatoria, pertanto in questa sede non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria. E la situazione è la seguente:

Situazione dal 09/11/2015 ad oggi

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	18	553	8	A/3 02	5 vani	Totale mq 74 escluse aree scoperte mq 74	Euro 134,28

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

Intestazione:

OMISSIS

dati derivanti da: Atto del 23/04/2008 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 16016 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2937.1/2008 Reparto PI di FERMO in atti dal 05/05/2008

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO

CATASTO FABBRICATI

a. Unità immobiliare dal 13/11/2014

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

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

1	Montegranaro	18	553	8	A/3	02	5 vani		Euro 134,28
---	--------------	----	-----	---	-----	----	--------	--	-------------

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2014 Pratica n.AP0132744 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43096.1/2014)

b. Unità immobiliare dal 14/05/1992

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	18	553	8	A/3	02	5 vani	Euro 134,28 L. 260.000

Partita 1004555

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/05/1992 in atti dal 03/02/1998 CONVALIDA (n. 3483.4/1997)

c. Unità immobiliare dal 01/01/1992

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	18	553	8	A/3	02	5 vani	L. 260.000

Partita 1004555

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

d. Unità immobiliare dal 04/04/1978

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	18	553	8	A/3	02	5 vani	L. 420

Partita 1004555

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/04/1978 in atti dal 03/02/1998 CLASSAMENTO (n. 1728.3/1978)

e. Unità immobiliare dal 04/04/1978

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

	Comune	Fg	Part.	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Montegranaro	18	553	8				

Partita 1004555

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/04/1978 in atti dal 01/04/1997 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.1728.1/1978)

a. Situazione degli intestati dal 23/04/2008

OMISSIS

dati derivati da: Atto del 23/04/2008 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 16016 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2937.1/2008 Reparto PI di FERMO in atti dal 05/05/2008.

b. Situazione degli intestati dal 14/07/1997

OMISSIS

dati derivati da: Atto del 14/07/1997 Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 97302 - DIVISIONE Voltura n. 5024.1/1997 in atti dal 23/10/1997

c. Situazione degli intestati dal 04/04/1978

OMISSIS

dati derivati da: VARIAZIONE del 04/04/1978 in atti dal 01/04/1997 ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1728.1/1978)
(cfr. all. 2 certificati e doc. catastali)

QUESITO 7

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Dalla ricerca effettuata alla data della notifica del pignoramento la parte eseguita era proprietaria dell'immobile staggito in forza dei seguenti atti:

a) Atto di compravendita Notaio Sanangelantoni con sede in Civitanova Marche (MC) in data 23/04/2008 trascritto a Fermo il 05/05/2008 al n. 4640 Reg. Part., con il quale il signor **XXXXXXXXXXXX** acquista da **XXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX**, immobile siti a Montegranaro (FM) distinto al foglio 18 particella 553 sub 8.

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

b) Atto di divisione Notaio Rossi con sede in Porto Sant'Elpidio (FM) in data 14/07/1997 trascritto a Fermo il 08/08/1997 al n. 4366 Reg. Part., con il quale i signori **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX**, si dividono immobili in comproprietà e al signor **XXXXXXXXXX** viene assegnato l'immobile sito a Montegranaro (FM) distinto al foglio 18 particella 553 sub 8.

c) Successione legittima per morte di **XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX** e deceduta il **XXXXXXXXXX**, trascritta a Fermo il 18/09/1997 al n. 5099 Reg. Part., con il quale i signori **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXX** nato **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** nato a **XXXXXXXXXX** il **XXXXXXXXXXXX** cod. fisc. **XXXXXXXXXXXX**, entrano in possesso dei 3/9 dell'immobile sito a **XXXXXXXXXX** distinto al foglio 18 particella 553 sub 8.

I signori **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX** sono proprietari dell'immobile staggito per giusti e legittimi atti antecedenti al ventennio dalla data del pignoramento. (cfr. all. 9 *aggiornamento iscrizioni trascrizioni e atto d'acquisto*)

QUESITO 8

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, peso, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Formalità gravanti sull'immobile eseguito

Dalla ricerca effettuata non si evidenzia la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, vincoli e oneri, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. In merito agli immobili che trattasi deve tenersi conto che sullo stesso gravano i seguenti vincoli giuridici che saranno cancellati e regolarizzati dalla procedura

iscrizioni:

- tipo: **ipoteca volontaria;**

- a favore di: Banca 24-7 SPA con sede a Bergamo, per mutuo fondiario di euro 45.000,00 totale euro 67.500,00

- contro: **XXXXXXXXXXXX**

- immobile: abitazione siti a Montegranaro (FM) distinto al foglio 18 particella 553 sub 8.

- trascritta in data: 05/05/2008

- al numero di registro particolare: 4641

trascrizioni

- tipo: **pignoramento immobiliare;**

- a favore di: Unione banche Italiane SPA con sede a Bergamo cod.fisc. 03053920165

- contro: **XXXXXXXXXXXX**

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

- immobile: abitazione siti a Montegranaro (FM) distinto al foglio 18 particella 553 sub 8
- trascritta in data: 21/11/2017
- al numero di registro particolare: 6355

(cfr. all. 9 Formalità pregiudizievoli)

QUESITO 9

Determinazione del valore degli immobili pignorati

Esaminate le condizioni dell'immobile, la sua destinazione, i vari aspetti economici che il bene può assumere, i vari valori di stima da prendere in considerazione. Verificata l'assenza di vincoli e di oneri della procedura e verificati gli oneri e tributari sul prezzo pieno e non catastale, e l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti. Tenuto conto che si tratta di proprietà esclusiva, e che l'immobile non è soggetto a IVA. Considerato lo stato d'uso e di conservazione. Ho condotto una ricerca per determinare il valore venale applicando il criterio di stima sintetica. Infatti non essendo possibile una ricerca dei fitti correnti, e comunque non ritenendo possibile determinare un valore adeguato alle caratteristiche del bene, e quindi una determinazione del reddito netto, futuro, costante e continuativo, si è applicato il criterio di stima sintetica, ritenuto il più idoneo. Facendo quindi riferimento alle quotazioni immobiliari ai dati rilevati, attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di immobili dello stesso tipo, e contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese dai giornali o dai periodici specializzati.

Stima sintetica

La capitalizzazione del reddito al saggio di mercato competente non è attendibile, in questo caso, a fornire un valore di mercato, possono infatti sussistere elementi economici che influenzano il più probabile valore di mercato, ma non trovano riflesso né sulla misura del reddito da capitalizzare né sulla misura del tasso di capitalizzazione. Pertanto ho ritenuto opportuno adottare la stima diretta, stima comparativa quale confronto con altri beni simili, nella stessa zona a dati storici. Il parametro sarà quindi il metro quadrato di superficie lorda; sapendo che attualmente immobili con caratteristiche simili e stessa destinazione d'uso, vengono venduti a prezzi che variano tra € 680,00/mq e € 940,00/mq della superficie commerciale, valutata ad ½ per i balconi. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, mancanza impianto di riscaldamento e condizione di manutenzione si ritiene possa essere congruo un valore di 0,65. E detratte le spese di sanatoria che riguardano oneri concessori di urbanizzazione primari e secondaria calcolati al doppio, contributo del costo di costruzione anch'esso calcolato al doppio, e modifiche progettuali che si stimano in euro 4.400, come riportato nel capitolo 4. Inoltre dettratti anche i costi per la rimozione canna fumaria in cemento amianto (eternit) che si stima in euro 2.500, comprensiva di pratica all'asur, ponteggio fino in sommità, rimozione e smaltimento.

LOTTO UNICO

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Abitazione (sup. commerciale) mq 82,00x euro/mq 680,00 = euro 55.760,00

balcone (sup. commerciale) mq 5,60/2x euro/mq 680,00 = euro 1.904,00

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

Valore venale dell'immobile euro 57.644,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,65 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 57.681,00x 0,65 = euro 37.481,60

Spese per sanatoria - euro 4.400,00

Spese per rimozione canna fumaria in cemento amianto - euro 2.500,00

Totale valore commerciale dell'immobile euro 30.581,60

VALORE LOTTO UNICO si arrotonda **euro 30.500,00**

QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

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

LOTTO UNICO.

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Abitazione con ingresso esclusivo. La zona dove è ubicato l'immobile da stimare si trova, a ovest del centro storico del comune di Montegranaro, proprio lungo la cinta muraria. Confina a ovest con strada comunale a sud, nord e est con altri fabbricati. Il fabbricato di quattro piani fuori terra, la cui epoca di costruzione è da collocare nell'800 fa parte delle mura castellane ma nel tempo ha subito superfetazioni. La struttura portante è in muratura e solai in latero cemento e il tetto a capanna e manto di copertura in coppi in laterizio. Esternamente l'edificio è intonacato con colorazione bianca. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, anche se non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

Dalla via Sant'Ugo, tramite alcuni scalini, si accede all'abitazione, leggermente sopraelevata dalla quota strada, ed è composta da soggiorno con angolo cottura, in unico locale, di mq 15,80 che prende luce dalla porta d'ingresso in vetro e alluminio, ha un'altezza di ml 2,96 e pavimenti in graniglia. Dal soggiorno tramite un disimpegno si arriva alla camera 1 di mq 11,70 con finestra a nord, ha un'altezza di ml 3,00 e pavimenti in graniglia. In fondo al corridoio c'è la camera 2 di mq 16,30 con finestra a nord che da sul balcone di mq 5,60, anche questo locale ha un'altezza di ml 3,00 e pavimenti in graniglia, il balcone che affaccia su via Sant'Ugo, ha un parapetto in muratura e pavimento in cemento. Il bagno di mq 4,75 non ha finestra e il pavimento come il rivestimento è in gres porcellanato. Attraversando il bagno si accede al locale ripostiglio di mq 12,15 con altezza ml 3,20, senza finestra e pavimentazione in gres porcellanato. Gli infissi dell'appartamento sono in alluminio e le tapparelle in pvc come le porte. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, si evidenziano tracce di umidità in tutte le stanze e in special modo nella stanza ripostiglio. Non è presente l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico come quello dell'acqua è autonomo con contatore esclusivo.

L'immobile è occupato.

QUESITO 11

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

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione dell'esecutato, e da quanto verificato una volta nell'immobile, e inoltre, da quanto dichiarato l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla madre. (cfr. all.5 verbale di sopralluogo, All. 9 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

- **Abitazione.** Abitazione sita a Montegranaro (FM) in via Sant'Ugo 11, piano terra, descritto al NCEU al foglio 18 particella 553 sub 8, categoria A/3, classe 02, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 74. Totale escluse aree scoperte: 74 mq. Rendita catastale euro 134,28.

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

LOTTO UNICO

Immobilie: ABITAZIONE sita a Montegranaro (FM) Foglio n. 18, Particella 553 SUB 8

Individuazione Superfici: commerciale mq 84,80mq

Valore di riferimento unitario al mq euro 680,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,65, al netto delle spese di sanatoria, rimozione canna fumaria in eternit, e modifiche progettuali, per un corrispettivo unitario di euro 359,67 mq.

Valore di mercato dell'immobile Lotto 1 (arrotonda) euro 30.500,00.

Prezzo a base d'asta euro 30.500,00 (trentamilaquattrocento/00)

Manifesto d'asta: LOTTO UNO

Abitazione con ingresso esclusivo. La zona dove è ubicato l'immobile da stimare si trova, a ovest del centro storico del comune di Montegranaro, proprio lungo la cinta muraria. Confina a ovest con strada comunale a sud, nord e est con altri fabbricati. Il fabbricato di quattro piani fuori terra, la cui epoca di costruzione è da collocare nell'800 fa parte delle mura castellane ma nel tempo ha subito superfetazioni. La struttura portante è in muratura e solai in latero cemento e il tetto a capanna e manto di copertura in coppi in laterizio. Esternamente l'edificio è intonacato con colorazione bianca. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione, anche se non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

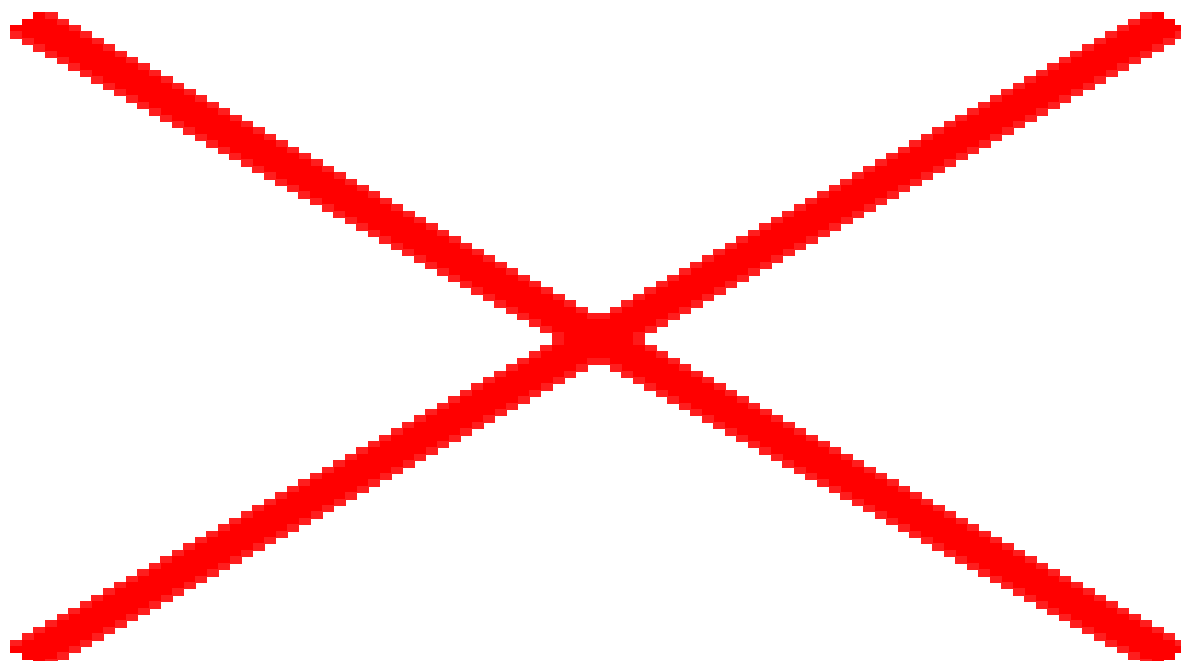
Dalla via Sant'Ugo, tramite alcuni scalini, si accede all'abitazione, leggermente sopraelevata dalla quota strada, ed è composta da soggiorno con angolo cottura, in unico locale, di mq 15,80 che prende luce dalla porta d'ingresso in vetro e alluminio, ha un'altezza di ml 2,96 e pavimenti in graniglia. Dal soggiorno tramite un disimpegno si arriva alla camera 1 di mq 11,70 con finestra a nord, ha un'altezza di ml 3,00 e pavimenti in graniglia. In fondo al corridoio c'è la camera 2 di mq 16,30 con finestra a nord che da sul balcone di mq 5,60, anche questo locale ha un'altezza di ml 3,00 e pavimenti in graniglia, il balcone che affaccia su via Sant'Ugo, ha un parapetto in muratura e pavimento in cemento. Il bagno di mq 4,75 non ha finestra e il pavimento come il rivestimento è in

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

gres porcellanato. Attraversando il bagno si accede al locale ripostiglio di mq 12,15 con altezza ml 3,20, senza finestra e pavimentazione in gres porcellanato. Gli infissi dell'appartamento sono in alluminio e le tapparelle in pvc come le porte. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, si evidenziano tracce di umidità in tutte le stanze e in special modo nella stanza ripostiglio. Non è presente l'impianto di riscaldamento, l'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico come quello dell'acqua è autonomo con contatore esclusivo. L'immobile è occupato.

Prezzo a base d'asta euro 30.500,00 (trentamilacinquecento/00)

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



Allegati

- 0000** Elenco Allegati
- 000** Perizia di stima in versione privacy
- 00** Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati
- 0** Check list principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. Cpc
- 1** Certificati anagrafici
- 2** Certificati catastali – mappale – planimetrie catastali
- 3** Documentazione fotografica

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 227/2017

- 4** Rilievo dell'immobile stimato
- 5** Verbale di sopralluogo
- 6** Documentazione UTC, titoli edilizi
- 7** Stralcio PRG e NTA
- 8** Delibera c.c 147/2024 Aggiornamento oneri concessori
- 9** Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni-Successione 3639.1997_Divisione 3119.1997
- 10** Comunicazione enti e pervenuti
- 11** Attestazione avvenuti invio alle parti

Porto Sant'Elpidio, lì 29/07/2025

Il Perito estimatore Arch. Daniele Rosettani