

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 112/2024

Procedura promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

(Mandataria di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA)

Contro



Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

GE Dott.ssa Milena Palmisano

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 112/2024

CREDITORE PROCEDENTE: **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** (Mandataria di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA)

DEBITORE ESECUTATO: **OMISSIS**

Il sottoscritto **Arch. Daniele Rosettani**, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. A119 e iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, è stato nominato C.T.U. in data 23/12/2024, e in data 30/12/2024 ha prestato giuramento. Il GE fissava l'udienza per il 03/06/2025 ore 10,00.

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 la relazione notarile. Ho verificato che non ci sono creditori intervenuti

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

OMISSIS

(cfr. all. 1 certificati anagrafici)

SVOLGIMENTO INCARICO

Per quanto sopra riportato gli immobili interessati alla procedura 112/2024 sono quelli di seguito indicati e descritti. Per i medesimi immobili viene richiesto di formare apposito elaborato peritale suddiviso nelle parti che seguono, in cui dovranno risultare i dati e le attestazioni come sotto elencati, e dovrà essere trasmesso in cancelleria entro il termine assegnato.

QUESITO 1

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

Abitazione. Abitazione sita a Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

Il sito dove sono ubicati gli immobili da stimare si trova nella zona sud del comune di Servigliano e dista, in linea d'aria, 3.600ml dal centro storico del capoluogo. Dal centro di Servigliano si percorre via della Repubblica fino a C.da Curetta, quindi si prende la Provinciale 42 Matenana fino al bivio di via San Pietro Pozzuolo e in pochi minuti si raggiunge il sito interessato. Confina a sud con strada vicinale Pozzuolo, a nord con particella 104 foglio 19 proprietà XXXXXXXXXX e altri, particella 127 proprietà XXXXXXXXXX e altri, a est con fabbricato particella 128 sub 1-4 proprietà XXXXXX e altri e a ovest con particella 103 stesso foglio proprietà XXXXXX, salvo altri.

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

Il fabbricato risale agli anni '40 e riguarda una casa di campagna da cielo a terra, di due piani e cantina seminterrata, con area esterna pertinenziale non recintata. L'edificio ha in aderenza un altro fabbricato di altra proprietà. Ha una struttura portante in muratura, i solai sono in latero cemento così come la copertura, il tetto è a doppia falda e ha un manto di copertura in coppi. Esternamente le facciate hanno un paramento ad intonaco grezzo non tinteggiato. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Si ritiene che la soluzione più conveniente sia quella di alienarlo come lotto unico. (cfr. all. 2 estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale all. 3 doc. fotografica)

QUESITO 2

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

Abitazione. Abitazione sita a Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

Abitazione di campagna da cielo a terra, di due piani e cantina seminterrata, con area esterna pertinenziale di mq 390 non recintata.

Dalla strada vicinale Pozzuolo si accede all'area pertinenziale particella 277 e quindi all'edificio di abitazione. E' composto al piano terra locale cucina/pranzo di mq 19,95 con due finestre sud, vi è poi un antibagno e un bagno (1) di mq 3,25 con finestra a est, a nord c'è il locale soggiorno di mq 39,30 con finestra a ovest. Tramite una piccola scala si accede al piano rialzato dove c'è la camera 1 con due finestre, una a nord e una a ovest, con bagno 2 in camera. I locali al piano terra sono alti ml 2,50, qui i pavimenti sono in gres porcellanato, mentre nella camera da letto 1 sono in cotto. Il rivestimento dei bagni sono in maiolica. Gli ambienti sono ampi e ben proporzionati. La scala è in muratura con gradini in gres porcellanato senza parapetto. Dal soggiorno tramite la scala interna si accede al piano primo su un disimpegno di mq 11,25, di fronte alla scala c'è uno studio di 5,15 mq con finestra a est, di seguito il bagno 3 di mq 7,50 con finestra a sud, camera 2 di mq 11,90 con finestra a nord, camera 3 di mq 16,25 con finestra a ovest e infine camera 4 di mq 13,45 con finestra a sud. I locali al piano primo, essendo sottotetto, hanno un'altezza minima di ml 2,20 e massima di ml 3,30 qui i pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento del bagno è in maiolica. Gli ambienti sono ampi e ben proporzionati. Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo e vi sono sportelloni in legno che necessitano di manutenzione.

Il riscaldamento consiste in un termocamino al piano terra senza radiatori, e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi con contatore.

All'edificio è associato un locale di mq 13, posto a nord sotto la camera 1, con accesso all'esterno, utilizzata come legnaia, qui il solaio è in legno con mura non intonacate, ha un'altezza di ml 2,40, è presente un impianto elettrico composto da punto luce e interruttore.

L'area pertinenziale non è recintata, è pianeggiante e di facile accesso dalla strada vicinale Pozzuolo. Non si ravvisa la presenza di un pozzo. L'immobile è libero e utilizzato saltuariamente dagli esecutati. L'abitazione non è munita di APE e 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

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

estratto di mappa, certificato catastale, planimetria catastale- all. 4 grafici dell'immobile- all. 3 doc. fotografica- all. 5 Verbale di sopralluogo)

QUESITO 3

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

Abitazione. Abitazione sita a Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

Dall'accesso agli atti presso il comune di Servigliano non sono stati reperiti i titoli autorizzativi inerenti l'immobile staggito, dalla scheda associata al PRG di catalogazione degli edifici in area agricola lo collocano tra il 1896 e il 1945, e dalle caratteristiche architettoniche e tecniche costruttive si può collocare tra il 1940 e 1950. (cfr. all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 4

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

Abitazione. Abitazione sita a Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio edilizia privata del comune di Servigliano non si è reperito nessun titolo edilizio inerente l'edificio staggito e l'ufficio tecnico comunale ha rilasciato una dichiarazione di assenza di documentazione tecnica pregressa.

(cfr. all.6 Documentazione ufficio tecnico comunale)

QUESITO 5

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

Abitazione. Abitazione sita a Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

Trattandosi di un fabbricato esistente non si è provveduto a richiedere un certificato di destinazione urbanistica, e comunque dalla disamina della documentazione relativa al PRG vigente risulta che:

UTILIZZAZIONE URBANISTICA

L'area su cui è ubicato l'edificio, Particella 128-277 Foglio 19, è interessata nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera Giunta Provinciale n. 29 del 30/01/2006, e ratificato

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

con delibera del Consiglio comunale n. 9 del 24/03/2006; dalla seguente destinazione urbanistica:

Piano Regolatore Generale vigente Zona omogenea "E" agricola art. 28-29 delle NTA del PRG.

Inoltre l'edificio è riportato nell'elaborato "Censimento dei fabbricati in zona agricola (Settore n. I scheda 30). (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 Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

Dalla ricerca effettuata sul portale dell'Agenzia delle Entrate sezione catastale ho estratto le certificazioni storiche e le planimetrie degli immobili staggiti e in seguito al sopralluogo non sono emerse difformità rispetto allo stato dei luoghi. E la situazione è la seguente:

CATASTO FABBRICATI

Situazione dal 09/11/2015 ad oggi

	Comune	Fg	Part	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Servigliano	19	128 277	7	A/7 02	10 vani	Totale mq 228 escluse aree scoperte ma 205	Euro 506,13

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

Intestazione:

OMISSIS

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

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE STAGGITO NUMERO 1

CATASTO FABBRICATI

a. Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2006

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

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

1	Servigliano	19	128 277	7	A/7	02	10 vani		Euro 506,13
---	-------------	----	------------	---	-----	----	---------	--	-------------

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2006 Pratica n. AP0014986 in atti dal 06/02/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 970.1/2006)

b. Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/2005

	Comune	Fg	Part	Sub	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	Servigliano	19	128 277	7	A/7	02	10 vani	Euro 506,13

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 07/02/2005 Pratica n. AP0014157 in atti dal 07/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1109.1/2005)

a. Situazione degli intestati dal 05/08/2008

OMISSIS

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 07/02/2005 Pratica n. AP0014157 in atti dal 07/02/2005 COSTITUZIONE (n. 1109.1/2005)

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PARTICELLA 277

CATASTO TERRENI

a. Area di enti urbani e promiscui dal 27/01/2005

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
	Servigliano	19	277		ENTE URBANO	are 03 ca 90		

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 27/01/2005 Pratica n. AP0176262 in atti dal 27/01/2005 (n. 176262.2/2004)

b. Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/2004

	Comune	Fg	Part.	Porz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
	Servigliano	19	277		AREA RURALE	ca 50		

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/12/2004 Pratica n. AP0192045 in atti dal 27/12/2004 RIF.VOLT.N.3370/87 (n. 9940.1/2004)

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

c. Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 11/10/1995

Comune	Fg	Part.	Po rz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
Servigliano	19	277		CORTE	ca 50		

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 11/10/1995 (n. 6.1/1987)

a. Situazione degli intestati dal 27/12/2004

OMISSIS

Dati derivanti da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/12/2004 - RIF.VOLT.N.3370/87 n. 9940.1/2004 - Pratica n. AP0191993 in atti dal 27/12/2004

b. Situazione degli intestati dal 21/08/1987

OMISSIS

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 21/08/1987 Pubblico ufficiale DANIELLI M. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 27243 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 590 registrato in data 08/09/1987 - RIF.VOLT.3370/87-COMPRAVENDITA Voltura n. 13371.1/2004 - Pratica n. AP0192003 in atti dal 27/12/2004

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PARTICELLA 128

CATASTO TERRENI

a. Area di enti urbani e promiscui dal 17/10/2008

Comune	Fg	Part.	Po rz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
Servigliano	19	128		ENTE URBANO	are 02 ca 00		

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 17/10/2008 Pratica n. AP0255444 in atti dal 17/10/2008 (n. 255444.1/2008)

b. Area di enti urbani e promiscui dal 16/10/2008

Comune	Fg	Part.	Po rz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
Servigliano	19	128		FABB.PROMIS	are 02 ca 00		

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 16/10/2008 Pratica n. AP0254657 in atti dal 16/10/2008 (n. 254657.1/2008)

c. Area di fabbricati rurali dall'impianto meccanografico

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

Comune	Fg	Part.	Po rz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
Servigliano	19	128		FR DIV SUB	are 02 ca 00		

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/10/1970

STORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE PARTICELLA 126

CATASTO TERRENI

a. Area di enti urbani e promiscui dal 27/01/2005

Comune	Fg	Part.	Po rz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
Servigliano	19	126		SOPPRESSO	are 00 ca 00		

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 27/01/2005 Pratica n. AP0176262 in atti dal 27/01/2005 (n. 176262.2/2004)

b. Situazione dell'unità all'impianto meccanografico

Comune	Fg	Part.	Po rz	Qualità e classe	Superficie catastale	Reddito dom	Reddito cat
Servigliano	19	126		semi arb 02	are 03 ca 40	euro 1,49 L. 2.890	euro 1,93 L. 3.740

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 02/10/1970

a. Situazione degli intestati dal 07/02/1987

OMISSIS

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/02/1987 Pubblico ufficiale DANIELLI M. Sede FERMO (FM) Repertorio n. 26146 - UR Sede FERMO (FM) Registrazione n. 744 registrato in data 02/03/1987 - RETTIF.DATI ANAGRAFICI VOLT.1240/87 Voltura n. 13373.1/2004 - Pratica n. AP0192066 in atti dal 27/12/2004

(cfr. all. 2 certificati 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;

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

Abitazione. Abitazione sita a Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

Dalla ricerca effettuata **alla data della notifica del pignoramento** la parte eseguita era proprietaria in regime di comunione legale dei beni dell'intero immobile in forza dei seguenti atti:

a) Con atto di compravendita Notaio Walter Fileni in data 25/05/1987 trascritta a Fermo il 17/06/1987 al n. 2738 Reg.Part., i signori XXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX c.fisc. XXXXXXXXXXX; ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono a XXXXXXXXXXX, coniugi che acquistano XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, immobili distinti al catasto terreni al foglio 19 particella 128 sub 2 e particella 127 porzione (generando la particella 277 con soppressione della particella 126 nel 2005).

I signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono proprietari degli immobili da cui derivano gli immobili staggiti per giusti e legittimi atti antecedenti al 1987. (cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

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 Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

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 all'immobile 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: Tercas Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo SpA con sede a Teramo per euro 170.000,00 ipoteca euro 340.000,00
- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
- immobile: distinti al catasto urbano al foglio 19 particella 128 sub 2 graffato con particella 277
- trascritta in data: 13/09/2006

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

- al numero: 2056

TRASCRIZIONI:

- tipo: **pignoramento immobiliare**

- a favore di: Amco-Asset Management Company SpA con sede a Napoli c.fisc. 05828330638

- contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

- immobile: distinti al catasto urbano al foglio 19 particella 128 sub 2 graffato con particella 277

- trascritto in data: 30/08/2024

- al numero: 6022

(cfr. all.8 aggiornamento iscrizioni e trascrizioni)

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.

Abitazione. Abitazione sita a Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

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 € 480,00/mq e € 700,00/mq della superficie commerciale, valutata ad 1/2 per il piano seminterrato, mentre per l'area pertinenziale si attribuisce un valore di 20,00euro/mq. Si dovrà poi applicare un moltiplicatore correttivo in difetto quale coefficiente di riduzione dovuto alla vetustà, si ritiene possa essere congruo un valore di 0,70.

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

LOTTO UNICO

Abitazione piano terra (sup. commerciale) mq 110,00x euro/mq 600,00 =	euro 66.000,00
Abitazione piano primo (sup. commerciale) mq 90,00x euro/mq 600,00 =	euro 54.000,00
Abitazione seminterrato (sup. commerciale) mq 20,00/2x euro/mq 600,00 =	euro 6.000,00
pertinenza (sup. commerciale) mq 390,00x euro/mq 20,00 =	euro 7.800,00
valore venale dell'immobile	euro 133.800,00

e quindi visitati i luoghi, si può affermare che un moltiplicatore di deprezzamento pari allo 0,70 possa essere congruo. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

Valore di mercato Immobile euro 133.800,00x 0,70 = euro 93.660,00

Totale valore commerciale euro 93.660,00

VALORE LOTTO UNICO si arrotonda euro 93.600,00

QUESITO 10

Formazione di lotti per gruppi omogenei

Abitazione. Abitazione sita a Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

Tenuto conto delle 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 libero. 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 **unico lotto**, come di seguito descritto, in quanto si tratta di una abitazione singola da cielo a terra, con pertinenza e terreni attigui, e di fatto ne consente meglio la vendita e la fruibilità da parte dell'assegnatario.

LOTTO UNICO.

Il sito dove è ubicato l'immobile da stimare si trova nella zona sud del comune di Servigliano e dista, in linea d'aria, 3.600ml dal centro storico del capoluogo. Dal centro di Servigliano si percorre via della Repubblica fino a C.da Curetta, quindi si prende la Provinciale 42 Matenana fino al bivio di via San Pietro Pozzuolo e in pochi minuti si raggiunge il sito interessato. Confina a sud con strada vicinale Pozzuolo, a nord con particella 104 foglio 19 proprietà XXXXXXXXXXXX e altri, particella 127 proprietà XXXXXXXXXXXX e altri, a est con fabbricato particella 128 sub 1-4 proprietà XXXXXXXXXXXX e altri e a ovest con particella 103 stesso foglio proprietà Balacco, salvo altri.

Il fabbricato risale agli anni '40 e riguarda una casa di campagna da cielo a terra, di due piani e cantina seminterrata, con area esterna pertinenziale non recintata. L'edificio ha in aderenza un altro fabbricato di altra proprietà. Ha una struttura portante in muratura, i solai sono in latero cemento così come la copertura, il tetto è a doppia falda e ha un manto di copertura in coppi. Esternamente le facciate hanno un paramento ad intonaco grezzo non tinteggiato. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi.

Dalla strada vicinale Pozzuolo si accede all'area pertinenziale e quindi all'edificio di abitazione che è composta al piano terra locale cucina/pranzo di mq 19,95 con due finestre sud, vi è poi un antibagno e un bagno (1) di mq 3,25 con finestra a est, a nord c'è il locale soggiorno di mq 39,30 con finestra a ovest. Tramite una piccola scala si accede al piano rialzato dove c'è la camera 1 con due finestre, una a nord e una a ovest, con bagno 2 in camera. I locali al piano terra sono alti ml 2,50, qui i

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

pavimenti sono in gres porcellanato, mentre nella camera da letto 1 sono in cotto. Il rivestimento dei bagni sono in maiolica. Gli ambienti sono ampi e ben proporzionati. La scala è in muratura con gradini in gres porcellanato senza parapetto. Dal soggiorno tramite la scala interna si accede al piano primo su un disimpegno di mq 11,25, di fronte alla scala c'è uno studio di 5,15 mq con finestra a est, di seguito il bagno 3 di mq 7,50 con finestra a sud, camera 2 di mq 11,90 con finestra a nord, camera 3 di mq 16,25 con finestra a ovest e infine camera 4 di mq 13,45 con finestra a sud. I locali al piano primo, essendo sottotetto, hanno un'altezza minima di ml 2,20 e massima di ml 3,30 qui i pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento del bagno è in maiolica. Gli ambienti sono ampi e ben proporzionati. Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo e vi sono sportelloni in legno che necessitano di manutenzione. L'abitazione come riscaldamento ha un termocamino al piano terra senza radiatori, e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi con contatore. All'edificio è associato un locale di mq 13, posto a nord sotto la camera 1, con accesso all'esterno, utilizzata come legnaia, qui il solaio è in legno con mura non intonacate, ha un'altezza di ml 2,40, è presente un impianto elettrico composto da punto luce e interruttore. L'area pertinenziale di mq 390,00, non è recintata, è pianeggiante e di facile accesso dalla strada vicinale Pozzuolo. L'immobile è libero e utilizzato saltuariamente dagli esecutati.

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 Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

Dalle ricerche e dal sopralluogo effettuato e reso possibile tramite l'accesso avvenuto previa convocazione dell'IVG, e da quanto verificato una volta nell'immobile, e inoltre da quanto dichiarato dagli esecutati, l'immobile è libero ed in uso saltuario degli esecutati. L'abitazione essendo una casa singola da cielo a terra, non è presente amministrazione condominiale.

QUESITO 12

Accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

Abitazione. Abitazione sita a Servigliano (FM) in Contrada Pozzuolo 14, piano seminterrato piano terra e primo, descritto al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita catastale euro 506,13.

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

LOTTO UNICO

Immobili: ABITAZIONE DA CELO A TERRA E AREA PERTINENZIALE Foglio n. 19, Particella 128/277 SUB 2 sito a Servigliano (FM)

Individuazione Superfici: commerciale superficie edifici e pertinenza mq 210,00

Valore di riferimento unitario al mq euro 600,00 con correttivo per vetustà e altri criteri pari allo 0,70, per un corrispettivo unitario di euro 445,71mq.

Prezzo a base d'asta euro 93.600,00 (novantatremilaseicento/00)

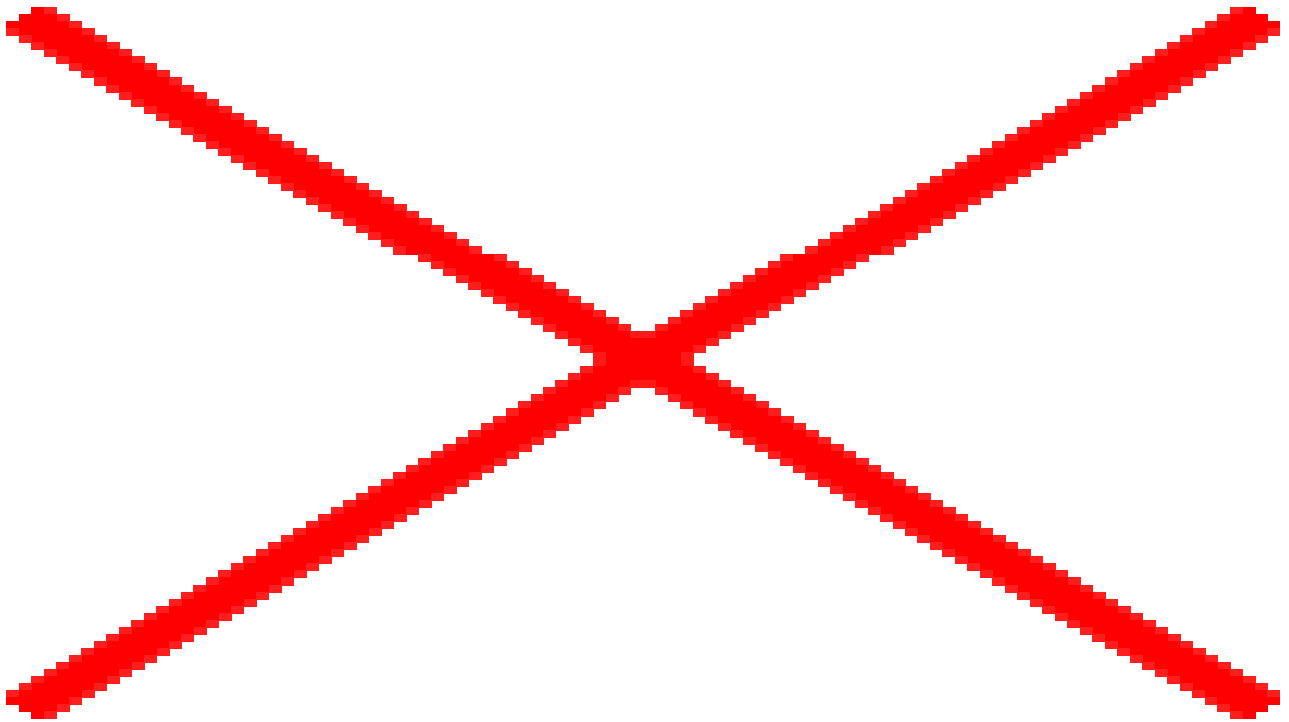
Manifesto d'asta: LOTTO UNICO

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 112/2024

- **Abitazione da cielo a terra** sita a Servigliano a in Contrada Pozzuolo 14 piano terra, primo e locale cantina al seminterrato. Descritto al NCEU al NCEU al foglio 19 particella 128/277 sub 2, categoria A/2, classe 02, consistenza 10 vani, superficie catastale totale mq 228. Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Il sito dove è ubicato gli l'immobile si trova nella zona sud del comune di Servigliano e dista, in linea d'aria, 3.600ml dal centro storico del capoluogo. Dal centro di Servigliano si percorre via della Repubblica fino a C.da Curetta, quindi si prende la Provinciale 42 Matenana fino al bivio di via San Pietro Pozzuolo e in pochi minuti si raggiunge il sito interessato. Confina a sud con strada vicinale Pozzuolo, a nord con particella 104 foglio 19 e 127, a est con fabbricato particella 128 sub 1-4 e a ovest con particella 103 stesso foglio. Il fabbricato risale agli anni '40 e riguarda una casa di campagna da cielo a terra, di due piani e cantina seminterrata, con area esterna pertinenziale non recintata. L'edificio ha in aderenza un altro fabbricato di altra proprietà. Ha una struttura portante in muratura, i solai sono in latero cemento così come la copertura, il tetto è a doppia falda e ha un manto di copertura in coppi. Esternamente le facciate hanno un paramento ad intonaco grezzo non tinteggiato. Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione, non si ravvisano lesioni, ammaloramenti o deterioramenti particolari dovuti all'azione degli agenti atmosferici o fenomeni diversi. Dalla strada vicinale Pozzuolo si accede all'area pertinenziale e quindi all'edificio di abitazione che è composta al piano terra locale cucina/pranzo di mq 19,95 con due finestre sud, vi è poi un antibagno e un bagno (1) di mq 3,25 con finestra a est, a nord c'è il locale soggiorno di mq 39,30 con finestra a ovest. Tramite una piccola scala si accede al piano rialzato dove c'è la camera 1 con due finestre, una a nord e una a ovest, con bagno (2) in camera. I locali al piano terra sono alti ml 2,50, qui i pavimenti sono in gres porcellanato, mentre nella camera da letto 1 sono in cotto. Il rivestimento dei bagni sono in maiolica, gli ambienti sono ampi e ben proporzionati. La scala è in muratura con gradini in gres porcellanato senza parapetto. Dal soggiorno tramite la scala interna si accede al piano primo su un disimpegno di mq 11,25, di fronte alla scala c'è uno studio di 5,15 mq con finestra a est, di seguito il bagno 3 di mq 7,50 con finestra a sud, camera 2 di mq 11,90 con finestra a nord, camera 3 di mq 16,25 con finestra a ovest e infine camera 4 di mq 13,45 con finestra a sud. I locali al piano primo, essendo sottotetto, hanno un'altezza minima di ml 2,20 e massima di ml 3,30 qui i pavimenti sono in gres porcellanato, il rivestimento del bagno è in maiolica. Gli ambienti sono ampi e ben proporzionati. Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo e vi sono sportelloni in legno che necessitano di manutenzione. L'impianto di riscaldamento consiste in un termocamino al piano terra senza radiatori, e uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico e quello idrico sono autonomi con contatore. All'edificio è associato un locale di mq 13, posto a nord sotto la camera 1, con accesso all'esterno, utilizzata come legnaia, qui il solaio è in legno con mura non intonacate, ha un'altezza di ml 2,40, è presente un impianto elettrico composto da punto luce e interruttore. L'area pertinenziale di mq 390,00, non è recintata, è pianeggiante e di facile accesso dalla strada vicinale Pozzuolo. L'immobile è libero e utilizzato saltuariamente dagli esecutati.

Prezzo a base d'asta euro 93.600,00 (novantatremilaseicento/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-DOCFA

3 Documentazione fotografica

4 Rilievo immobile staggito

5 Verbale di sopralluogo

6 Documentazione UTC - CDU

7 Stralcio PRG e NTA

8 Aggiornamento iscrizioni e trascrizioni

9 Comunicazione enti e pervenuti

10 Attestazione avvenuti invio alle parti

GE: Dott.ssa Milena Palmisano

Perito Stimatore: Arch. Daniele Rosettani

Porto Sant'Elpidio, lì 18/03/2025

Il Perito estimatore

Arch. Daniele Rosettani