

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/2016 R. Es.**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE

Immobile sito in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), fraz. Cascinare, via Dante Alighieri n.31/a, descritto al Catasto Fabbricati di detto comune con :

- F. n.18, part. n.75, sub. 2, cat. C/3, cl. 3, cons. 130 mq., Rendita €. 362,55, piano T;
- F. n.18, part. n.75, sub. 3, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, Rendita €. 412,91, piano 1;
- F. n.18, part. n.75, sub. 4, cat. C/2, cl. 1, cons.41 mq., Rendita €. 61,41, piano 2;

DESCRIZIONE IMMOBILE

Casa unifamiliare di civile abitazione con laboratorio artigianale, che si eleva per n.2 piani fuori terra più sottotetto, edificata nell'anno 1985, con corte esterna delimitata su tutti i lati da recinzione metallica plastificata e teli oscuranti (foto n.1-2-3-4-5-6-7).

Da un cancello pedonale ubicato sul lato nord della corte esterna si accede ad un camminamento che conduce sia alle porte finestre di accesso al piano terra site sul lato nord dell'edificio, sia alle due ampie scalinate, prospicienti la facciata ovest, di accesso all'abitazione sita al piano primo.

Al piano terra si accede sia da una portafinestra munita di persiana, ubicata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest, che conduce ad un locale destinato a taverna con camino a legna (foto n.8), sia da una ampia vetrata in legno che conduce ad un locale destinato a laboratorio (foto n.9-10), sulla porzione retrostante del quale, sita in corrispondenza dell'angolo sud-est, sono ubicati un locale ufficio, attualmente utilizzato dal proprietario come camera, ed un bagno (foto n. 11-12).

Al piano primo si può accedere sia dall'ampia scalinata esterna sita in adiacenza alla facciata ovest (foto n. 2-6), tramite un ballatoio ed un portoncino d'ingresso in legno, sia dalla scala interna che collega il piano primo alla zona del piano terra in cui sono ubicati l'ufficio ed il bagno (foto n.13-14).

Il piano primo consta di un ampio spazio che costituisce la zona ingresso e la zona disimpegno di accesso sia alla zona giorno, costituita un ampio locale comprendente la zona soggiorno e la zona pranzo, da entrambe le quali si può accedere al balcone sito verso sud e da un piccolo locale destinato alla zona cottura, sia alla zona notte, costituita da un disimpegno, tre camere da letto ed un

bagno, dai quali si può accedere al balcone che si sviluppa sui lati sud-ovest, (foto n. 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28).

Dal piano primo, sempre attraverso la scala interna sopra descritta, si accede al piano sottotetto costituito da un unico ampio locale la cui altezza è variabile e pari a 0,25 m., quella minima, ai lati ed a 3,25 m. al colmo (foto n. 29-30-31-32-33-34).

La struttura è costituita da telai e travi in c.a. con solai in latero-cemento compreso quello di copertura a falde inclinate, al disopra del quale è posizionato il manto di copertura realizzato con coppi in laterizio.

Le pareti di tamponamento perimetrali sono realizzate a cassa vuota con paramento esterno in mattoni a faccia vista.

Le finiture interne sono di seguito descritte:

#### Piano Terra

I Pavimenti sono in piastrelle di ceramica di color cotto, delle dimensioni di cm. 30 x 30, per il locale destinato a taverna, e sempre in ceramica delle dimensioni di cm.15x30 di colore chiaro per il locale destinato a laboratorio e per quello destinato ad ufficio e delle dimensioni di cm.20x20 per il bagno e per il suo rivestimento.

L'impianto di riscaldamento è dotato di elementi radianti costituiti da termoventilconvettori obsoleti, ossidati ed in disuso per il laboratorio, e di termosifoni in ghisa per l'ufficio ed il bagno, mentre nella taverna è presente un camino a legna.

Le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato a tempera e gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte finestre in legno muniti di persiane ad eccezione dell'ampia vetrata di ingresso al laboratorio, mentre le porte interne sono in legno di tipo inglese per la taverna, il vano scala ed il bagno e sempre in legno ma con bugnature per il locale ufficio.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed obsoleto.

Fattori di deprezzamento sono costituiti da risalita di umidità lungo le pareti perimetrali e divisorie e dalle condizioni generali di pessima manutenzione (foto 11-36).

La scala interna, che collega il piano terra al piano primo ed a quello sottotetto, ubicata nella zona comprendente l'ufficio ed il bagno, presenta pedate in marmo chiaro ed alzate in granito di colore grigio scuro ed è dotata di ringhiera in legno .

Le pareti della scala sono rifinite con carta da parati in cattivo stato di manutenzione (foto n.29)

### Piano Primo

I Pavimenti dell'intera zona giorno, comprendente l'ingresso, il disimpegno, l'ampio locale costituito dalla zona soggiorno e dalla zona pranzo, un piccolo locale destinato alla zona cottura, sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro con piccoli inserti color grigio scuro in corrispondenza degli angoli.

Invece i pavimenti dell'intera zona notte sono in listoni di parquet ad esclusione del bagno, avente sanitari costituiti da water, bidet, lavabo, vasca e doccia, il cui pavimento e rivestimento è realizzato in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è dotato di elementi radianti costituiti da radiatori in ghisa, che necessitano di verniciatura in quanto ossidati in più punti, con locale caldaia sito in locale interrato con accesso dal giardino verso sud (foto n.35 ).

Le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato a tempera e gli infissi interni sono costituiti da porte impiallacciate in legno.

In alcuni locali sono presenti zone di umidità a causa di infiltrazioni dai locali di sottotetto (foto n.19-20).

### Piano sottotetto

L'intero piano sottotetto adibito a soffitta, cui si accede tramite la scala interna, è completamente allo stato grezzo e privo di divisione interna.

Sia le pareti che l'intradosso del solaio di copertura in latero-cemento sono privi di intonaco ed il pavimento dell'intero locale è in battuto di cemento.

### Finiture esterne

Il paramento esterno della casa di civile abitazione è costituito da mattoni a facciavista.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, dotate di vetro termico e persiane esterne, anch'esse in legno, e da un portone d'ingresso in legno massello. (foto n.16-17).

Quanto sopra esposto evidenzia lo stato di cattiva manutenzione dell'intero immobile così come il giardino circostante, che si presenta interamente incolto (foto n.7).

### **DATI CATASTALI**

L'intero immobile è descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare (allegato n.1):

– Laboratorio a Piano Terra:

- F. n.18, part. n.75, sub. 2, cat. C/3, cl. 3, cons. 130 mq., rend. €. 362,55, P. T;
- Unità abitativa al P.1:
- F. n.18, part. n.75, sub. 3, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, rend. €. 412,91, piano 1;
- Soffitta al piano sottotetto:
- F. n.18, part. n.75, sub. 4, cat. C/2, cl. 1, cons.41 mq., rend. €. 61,41, piano 2;

#### CONFINI

Nord: Strada comunale; Sud: altra proprietà; Ovest: altra proprietà; Est: altra proprietà.

#### DATI URBANISTICI

La casa di civile abitazione con sottostante laboratorio è stata realizzata a seguito di:

- concessione edilizia prat.2/a-84 per rinnovo e concessione prat.1/81 del 05/01/1981;
- concessione a sanatoria n.100/96 del 14/05/1996 per:
  - cambio destinazione al piano primo da magazzino ad abitazione;
  - cambio destinazione al piano terra da magazzino a laboratorio;
  - ampliamento al piano primo;
  - aumento volumetria al piano sottotetto.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA

Rispetto all'ultima autorizzazione urbanistica costituita dalla Concessione a Sanatoria sopra citata l'immobile non presenta difformità (allegato n.2).

Anche le planimetrie catastali sono conformi alla concessione Edilizia a Sanatoria sopra citata ed allo stato dei luoghi (allegato n.1).

#### PROVENIENZA

Con atto del 9/07/1979, Rep.n197225/11141, è stata donata all'esecutato "area in Sant'Elpidio a Mare distinta al N.C.T. di detto comune al foglio n.18 con la part. 75 della superficie di ha 0.09.50". Successivamente nell'anno 1985 l'esecutato ha edificato su detta area, a seguito delle autorizzazioni edilizie sopra riportate, l'edificio oggetto di esecuzione distinto al catasto fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare come di seguito riportato;

- F. n.18, part. n.75, sub. 2, cat. C/3, cl. 3, cons. 130 mq., rend. €. 362,55, P. T;
- F. n.18, part. n.75, sub. 3, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, rend. €. 412,91, piano 1;
- F. n.18, part. n.75, sub. 4, cat. C/2, cl. 1, cons.41 mq., rend. €. 61,41, piano 2;

## STATO DI POSSESSO

Attualmente la casa unifamiliare con abitazione al piano primo, laboratorio al piano terra e soffitta al piano sottotetto, è abitata dal proprietario esecutato.

## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

### TRASCRIZIONE A FAVORE

Con atto del 9/07/1979, Rep.n197225/11141, è stata donata all'esecutato "area in Sant'Elpidio a Mare distinta al N.C.T. di detto comune al foglio n.18 con la part. 75 della superficie di ha 0.09.50".

### ISCRIZIONE CONTRO

Iscrizione contro del 26/10/1985 - Registro Particolare 861 Registro Generale 5151

Ipoteca volontaria derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Descrizione immobile :

F. n.18, part. n.75, sub. 2, cat. C/3, cl. 3, cons. 130 mq., rend. €. 362,55, P. T;

F. n.18, part. n.75, sub. 3, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, rend. €. 412,91, piano 1;

F. n.18, part. n.75, sub. 4, cat. C/2, cl. 1, cons.41 mq., rend. €. 61,41, piano 2;

### TRASCRIZIONE CONTRO

- Domanda Giudiziale – Azione di rivendicazione – Ufficiale Giudiziario di Fermo in data 22 settembre 2006, Rep. n.3349, contro l'esecutato relativamente alla piena proprietà (quota 1/1) di immobili siti a S. Elpidio a Mare, costituiti da:

F. n.18, part. n.75, sub. 2, cat. C/3, cl. 3, cons. 130 mq., rend. €. 362,55, P. T;

F. n.18, part. n.75, sub. 3, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, rend. €. 412,91, piano 1;

F. n.18, part. n.75, sub. 4, cat. C/2, cl. 1, cons.41 mq., rend. €. 61,41, piano 2;

### TRASCRIZIONE CONTRO

- Atto Giudiziario del 22/10/2012 Rep.n. 858/2012– Verbale di pignoramento immobili

Unità negoziali:

F. n.18, part. n.75, sub. 2, cat. C/3, cl. 3, cons. 130 mq., rend. €. 362,55, P. T;

F. n.18, part. n.75, sub. 3, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, rend. €. 412,91, piano 1;

F. n.18, part. n.75, sub. 4, cat. C/2, cl. 1, cons.41 mq., rend. €. 61,41, piano 2;

### TRASCRIZIONE CONTRO

- Atto Giudiziario del 04/07/2016 Rep.n.1471/2016– Verbale di pignoramento immobili

Unità negoziali:

F. n.18, part. n.75, sub. 2, cat. C/3, cl. 3, cons. 130 mq., rend. €. 362,55, P. T;

F. n.18, part. n.75, sub. 3, cat. A/2, cl. 6, vani 6,5, rend. €. 412,91, piano 1;

F. n.18, part. n.75, sub. 4, cat. C/2, cl. 1, cons.41 mq., rend. €. 61,41, piano 2;

### **CRITERIO DI STIMA E STIMA**

Fattori di deprezzamento:

- Cattivo stato di manutenzione generale che implica necessari lavori di ristrutturazione;
- Ubicazione dell'edificio in zona isolata non facilmente raggiungibile e lontana dalla SS16;
- Locale sottotetto ad uso soffitta interamente allo stato grezzo;
- Casa di civile abitazione costruita in aderenza ad altro edificio.

Sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quello in oggetto, tenuto conto dell'attuale periodo di crisi economica e dei fattori di deprezzamento sopra descritti, si ritengono congrui i sottoelencati valori di mercato per mq. di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale la superficie lorda dell'unità immobiliare aumentata di 1/3 della superficie dei balconi e di 1/2 della superficie del piano sottotetto ad uso soffitta:

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

Piano Terra:

laboratorio: mq. 163,91 x €. 600,00 = €. 98.346,00

Piano Primo:

abitazione: mq. 171,62 x €. 1000,00 = €. 171.620,00

balconi: mq. 46,66/3 x €. 1.000,00 = €. 15.553,35

Piano sottotetto :

soffitta: mq. 41,00/2 x €. 1000,00 = €. 20.500,00

Terrazzo e balcone : mq. 36.40/3 x €. 1000,00 = €. 12.133,35

VALORE TOTALE IMMOBILE: €. 318.152,70

**Valore immobile arrotondato a corpo: € 320.000,00**

(diconsi euro trecentoventimila/00)

Fermo li 19/05/2023

L'Esperto Estimatore