

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 137/2016

Procedura promossa da:

PRISMA SPV S.R.L. (MANDATARIA DI DO VALUE S.P.A)

Debitore

██

GIUDICE

Dr. Lucia Rocchi

Custode

Marche Servizi Giudiziari

Tecnico incaricato

Geom. Vincenzo Buscemi, residente in Porto San Giorgio, Via T. Salvadori, 11 ed
Inscritto all'Albo dei Geometri nel Collegio di Fermo al n. 471.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato, nel termine concesso 05.11.2022, in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 09.03.2022.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

1) controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 26.10.2016, riferita a tutto il 21.10.2016, visto il verbale di pignoramento rep.15427/2016 del 01.09.2016, trascritto il 15.09.2016 al rep. 4012.

La certificazione individua la proprietà per almeno un ventennio dal 8.10.1977 al 18.12.1998 al signor ██████████ per atto di compravendita notaio ██████████ del 7.10.1977 rep. 193676/10172 trascritto il 17.10.1977 al n. 3735.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono descritti, ma non allegati, nella detta certificazione notarile.

L'atto di precetto è stato notificato il 01.06.2016.

L'atto di pignoramento è stato notificato il 12.07.2016.

2) dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità;

L'immobile oggetto di esecuzione è gravato da pignoramento per un debito per il residuo di € 10.512,98 oltre interessi, onorari e successive occorrenze, a partire

dall'1.7.2010, in forza di mutuo munito di formula esecutiva in data 01.04.2011, trascritto alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. 548 del registro particolare in data 05.04.2011.

Attuali proprietari [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2, in forza di atto di compravendita notaio [REDACTED] del 30.03.2011 rep. 27528/11357 trascritto il 05.04.2011 al n. 1575

2a) Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

Porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra in aderenza con altri fabbricati, sito in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete Via Marsala 4, della superficie commerciale di 168,04 mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] ed 1/2 [REDACTED], confinante con Via Marsala, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri ecc.

- Indentificato come Lotto Unico

2b) Dati catastali attuali.

Foglio 25 particella 39 sub. 2 (catasto fabbricati), piani terra e primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie catastale mq. 158, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Marsala, 4 intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2.

2c) breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Esternamente è rifinito con intonaco chiaro, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura in muratura portante, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita prima del 1977 e successive varianti.

- La casa si compone di piano terra, primo e sottotetto non abitabile con accesso da botola retrattile.

Accesso plurimo dalla strada e dalla corte. E' esposto su tre lati, composto al piano terra, da soggiorno, camera, cucina, disimpegno, due locali pluriuso e due ripostigli; il piano primo con accesso da scala interna cucina, due camere ed un bagno; il sottotetto come volume tecnico. Il tutto per una superficie coperta complessiva di mq. 177,60 circa e corte di mq. 21,70 circa.

Risulta occupato dal signor [REDACTED] unitamente con la propria famiglia, redatto in data 20.09.2019. La scrittura privata a tutt'oggi non risulta trascritta alla conservatoria di fermo.

La casa, presenta le seguenti finiture: finestre in legno con vetro singolo, serrandine in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso in alluminio e vetro, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa attualmente funzionante solo acqua calda.

Lo stato di manutenzione è discreto

I locali pluriuso al piano terra impianto elettrico esterno, copertura in eternit da eliminare, porta con sopra luce alla corte, locale caldaia non rifinito, in pessimo stato di manutenzione.

3) Verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso ed i dati degli immobili come sopra individuati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

4) Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti.

5) Acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile da cancellare

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli contro, iscritte presso l'Agenzia Del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dell'esecutato e gravanti sull'immobile in oggetto e da cancellare sono:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 30.03.2011 a firma di Notaio [REDACTED] al n. 27529/11358 di repertorio, iscritta il 05.04.2011 a Fermo al n. 548 Reg. Part, a favore del creditore ipotecario [REDACTED], contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] per i diritti di 1/2, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 174.960,00. Importo capitale: € 116.640,01. Durata ipoteca: per 25 anni scadenza 2036.

La formalità è riferita a Immobili descritti in catasto al comune di SANT'Elpidio a Mare al foglio 25 particella 39 Sub 2.

- **Pignoramento**, stipulato il 01.09.2016 rep n. 1542/2016, trascritto il 15.09.2016 a Fermo al n. 4012 Reg. Part, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Fermo Verbale di

pignoramento immobili. Avente per oggetto porzione di immobili da cielo a terra, foglio 25 particella 39 Sub 2.

6) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

██████████ nato ██████████ il ██████████ per i diritti di 1/2 e ██████████ nata ██████████ il ██████████ per i diritti di 1/2, sono gli esclusivi proprietari degli immobili oggetto di pignoramento.

7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Risulta un contratto di comodato registrato il 25.9.2019, tra il signor ██████████ e ██████████, unitamente con la propria famiglia, redatto in data 20.09.2019. La scrittura privata a tutt'oggi non risulta trascritta alla conservatoria di fermo.

8) descrizione analitica degli atti da cui risulti la storia catastale dell'immobile con le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso

Provenienza e proprietà nel ventennio (pignoramento del 01.09.2016)

-Unità immobiliari al foglio 25 particella 39 sub 2 edificate su area descritta ai terreni con particelle 39 di mq. 120.

La particella 39 di mq.120 fin dall'impianto meccanografico del 01.12.1976 risulta ente urbano e successivo con tipo mappale in deroga n. 2235.1/1995 in atti dal 11-10-1995, sempre come ente urbano.

Catastalmente il sub 2 categoria A/4 di vani 3 risultava in atti dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

Variazione per ampliamento del 24.9.1977 in atti dal 22.9.1998

Variazione del quadro tariffario del 1.1.1992

Variazione del quadro tariffario del 1.1.1994

Variazione ampliamento e fusione del 4.12.1995 in atti dal 22.9.1998, A/2 di vani 8

Variazione inserimento in visura dei dati di superficie del 9.11.2015

Precedenti proprietari

██████████ per atto di compravendita notaio ██████████ del 7.10.1977 rep. 193676/10172 trascritto il 17.10.1977 al n. 3735.

(dal 8.10.1977 al 18.12.1998)

██████████ per atto compravendita Notaio ██████████ del 19.12.1998 rep 115168/11922, trascritto a Fermo il 18-01-1999 al rep. 220.

(fino al 29.03. 2011)

██████████ e ██████████ ciascuno per 1/2 per atto compravendita Notaio ██████████ del 30.11.2011 rep 27528/11357, trascritto a Fermo il 05-04-2011 al rep. 1575.

(fino ad oggi)

Nell'atto del 2011, il Notaio riporta "sono ricompresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero edificio tali per legge o per destinazione ivi compresa la scala e corridoio del corpo di fabbricato esistente prima dell'ampliamento che è in comune con l'altra unità immobiliare n. 39 sub 1 di proprietà del signor ██████████".

Già dai lavori di ampliamento autorizzati con concessione del 25.7.1983 risultava dai progetti allegati, la presenza di due scale e non una unica in comunione con l'altra proprietà sub 1 proprietà ██████████. E che nella successiva concessione in sanatoria del 7.11.2001 per ampliamento piano terra e primo, avvenuto nell'anno 1983, dal progetto allegato si evince che la divisione della casa edificata sulla particella 39 in due unità distinte da cielo a terra, ciascuna con i propri ingressi e corti, il sub 2 ed il sub 1.

Il sub 2 ora di proprietà ██████████ e ██████████ oggetto di esecuzione

Conformità Catastale.

Sono state rilevate difformità catastali:

- rappresentazione in pianta dell'edificio con corte, non corretta, da correggere con nuovo tipo mappale, spese previste € 900,00
- rappresentazione grafica della planimetria catastale difforme per modifiche interne e di prospetti, identificazione della corte, da ripresentare corretta, spese previste € 500,00

9) produzione certificati dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con an notazione di eventuali vincoli.

La richiesta di documenti amministrativi (progetti, concessioni, condoni) inoltrata al Comune di Fermo in data 12.09.2022 avente protocollo 2022-PROT-25344, ha prodotto i seguenti documenti:

Il lotto distinto al foglio 25 particella 39 del Comune di Sant'Elpidio A Mare, su cui è stata edificata il fabbricato, nel piano regolatore generale vigente, ricade nel tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1), nel centro abitato. Nelle norme tecniche di attuazione del prg all' art. 33 si definiscono le norme

specifiche per gli interventi di nuova costruzione ed interventi sull'edilizia esistente, con intervento edilizio diretto.

Il lotto è soggetto ad ambito di tutela delle risorse idriche disciplinate dall'art. 55 delle norme tecniche di attuazione del prg dove la fattibilità dell'intervento è subordinata alla verifica dell'assenza di interazioni negative fra l'intervento e le risorse idriche sotterranee.

Pratiche Edilizie

- Licenza ad eseguire i lavori n. 0734 del 17-2-1954 intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento casa in Via Marsala di Sant'Elpidio A Mare Frazione Casette D'Ete.

- Concessione pratica n. 48/83 del 26-3-2007 prot. 6367, intestata a [REDACTED] per ampliamento fabbricato di civile abitazione in Via Marsala 9 di Sant'Elpidio A Mare Frazione Casette D'Ete.

- Concessione in Sanatoria n. 76/01 del 07-11-2001 prot. 3766 intestata a [REDACTED], per aumento di volume piano terra ad uso locali pluriuso, aumento di volume piano primo ad uso abitativo, fabbricato di civile abitazione in Via Marsala 9 di Sant'Elpidio A Mare Frazione Casette D'Ete.

Non risulta l'agibilità dell'unità oggetto di esecuzione.

10) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

Sono state rilevate le seguenti difformità: corridoio ad un piano con lamiere ondulate di accesso locali pluriuso al piano terra rimovibile di circa 6,10 mq, senza autorizzazione edilizia, e non sanabile in quanto, aumento di superfici e volume superiore alla volumetria massima consentita del lotto.

Pertanto il corridoio dovrà essere demolito, tenuto conto della sua dimensione e caratteristiche costruttive, con una spesa di circa € 1.000,00.

Dovrà essere presentata una Cila in sanatoria art. 6-bis DPR 380/01, per modifiche interne, spostamento finestre su prospetti, rimozione eternit copertura locali pluriuso piano terra, adeguamento statico nuova copertura, con sanzione di € 1.000,00 e il compenso per il tecnico valutabile in € 2.500,00 e spesa edile per rifacimento copertura, previo smantellamento eternit locali pluriuso mq. 25 circa x € 150/mq. = € 3.750,00.

Dovrà essere richiesta l'agibilità, vista la concessione in sanatoria come sopra descritta rilasciata, con pratica edilizia da presentare in Comune, pagando la sanzione di € 308,00 per presentazione in ritardo ed il compenso per il tecnico

valutabile in € 800,00, visto il certificato di collaudo statico e di conformità del 28.11.1995 prot. 3544.

11) Indicazione dello stato dell'immobile.

La casa risulta occupata con contratto di comodato registrato il 25.9.2019, dal signor [REDACTED], unitamente con la propria famiglia, redatto in data 20.09.2019. La scrittura privata a tutt'oggi non risulta trascritta alla conservatoria di fermo.

Casa in carico Marche Servizi Giudiziari Srl come custode.

12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate

Gli immobili oggetto di pignoramento non ricadono in condominio

13) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio, si rileva l'esistenza del vincolo sismico.

Non si rilevano servitù pubbliche, inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile pignorato.

14) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

L'immobile pignorato può essere venduto in lotto unico.

Porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra in aderenza con altri fabbricati, sito in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete, Via Marsala 4, della superficie commerciale di 168,04 mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà [REDACTED] ed 1/2 [REDACTED], confinante con Via Marsala, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri ecc.

Casa descritta in Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 39 sub. 2, piani terra e primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie catastale mq. 158, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Marsala, 4.

La casa risulta occupata con contratto di comodato registrato il 25.9.2019, dal il signor [REDACTED], unitamente con la propria famiglia, redatto in data 20.09.2019. La scrittura privata a tutt'oggi non risulta trascritta alla conservatoria di fermo.

Custode Marche Servizi Giudiziari S.r.l.

Proprietà [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2 e [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/2.

Indicazione analitica del valore degli immobili

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene immobile oggetto della presente stima, si rende necessaria una scelta idonea dei procedimenti di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima richiesto.

In ultimo, una volta analizzati i criteri valutativi, si rileva che il procedimento di stima utilizzato è quello per Capitalizzazione con il metodo dell'Analisi dei Flussi di Cassa Scontati (DCFA)

Tale scelta è conseguenza:

- dell'analisi di mercato in recessione e statico;
- della ricerca di immobili simili compravenduti negli ultimi 2 anni non sufficienti ad una valutazione per comparazione;
- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una rendita, un canone di affitto;

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di mercato procedimento

Il valore determinato mediante il procedimento della Disc Cash Flow Analysis (DCFA) (o analisi del flusso di cassa scontato) è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare, dal al momento dell'acquisto momento della rivendita, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa.

LOTTO UNICO Porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra in aderenza con altri fabbricati.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda(SEL), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Metodo di misura: **Rilievo sul campo misure interne**

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale Casa	T	79,91	1,00	79,91 mq.
Superficie principale Pluriuso	T	11,80	0,15	1,77 mq.
Superficie principale Pluriuso	T	7,59	0,50	3,80 mq.
Superficie principale Casa	1	79,30	1,00	79,30 mq.
Superficie principale corte	T	21,70	0,15	3,26 mq.

Totale superficie commerciale 168,04 mq.

SEGMENTO DI MERCATO

Casa, (in proprietà esclusiva), di media grandezza, in Regime di mercato di Concorrenza monopolistica ristretta ad un Livello di prezzo di 770 €/m² un Livello di reddito di 2,50 €/m² mese, in una Fase di mercato stagnante e Filtering Down (fasce sociali deboli). Nel Comune di sant'Elpidio A Mare si riscontra una diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili residenziali del 2,89% ottobre 2022 su ottobre 2021.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato casa al piano terra e primo sita in Via Marsala n. 4 - 63019 Sant'Elpidio A Mare zona Casette D'Ete, avviene mediante la

Stima a Flussi di Cassa Scontati, dove gli attivi e passivi fanno riferimento al seguente bilancio **Estimativo annuo 2021**

Fabbricato residenziale Via MARSALA, 4- 63019 -SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

Bilanci

Estimativo annuo 2021

Attivo	Passivo
Voce / Commento / Formula	Importo (€) Voce / Commento / Formula
Canone lordo annuo: Valore di riferimento Canone Lordo da banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 semestre 2 [^] . 2.5*168,04*12	5.041,20 Spese di manutenzione a carico della proprietà - Manutenzione straordinaria prevista nei prossimi 8 anni - 10000/8
	Imp - Imposte e altri oneri fiscali (tasse e contributi) - IMU su casa, in ipotesi seconda casa, aliquote Comune di Fermo 2021
	base imu € 28198 - 28198 * 0,01
	Sfitto e inesigibilità del canone (vacancy) - Ipotizzo 6 mesi di inesigibilità all' 8 [^] anno -
	(5041,20*(1+0,015)^8)/8*6/12
	Totale Passivi
	1.886,91
	Totale Netto
	3.154,29
Totale Attivi	5.041,20 Reddito Lordo
	5.041,20

CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Fabbricato residenziale Via MARSALA, 4 - 63019 - SANT'ELPIDIO A MARE (FM)

Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati

Anno di riferimento iniziale	2021
Reddito netto primo anno	3.154,00 € (Estimativo annuo 2021)
Orizzonte temporale (n)	8 anni (Rivendita prevista per l'anno 2029)
Saggio di incremento/ decremento dei ricavi iniziali (g)	0,8000 %
Saggio di incremento/decremento dei costi iniziali (h)	0,8000 %
Saggio di rivalutazione/svalutazione annuo (d)	1,0300 %
Saggio di sconto (i > d)	3,5400 %

Flusso di cassa						
Anno (t)	Ricavi (Rt) (€)	Saggio di ricavo (%)	Costi (Ct) (€)	Saggio di costo (%)	Posta Netta (€)	Poste Nette attualizzate(€)
0	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00
1	5.041,20	0,0000	1.886,91	0,0000	3.154,29	3.046,45
2	5.041,20	0,8000	1.886,91	0,8000	3.179,52	2.965,83
3	5.081,53	0,8000	1.902,01	0,8000	3.204,96	2.887,34
4	5.122,18	0,8000	1.917,23	0,8000	3.230,59	2.810,92
5	5.163,16	0,8000	1.932,57	0,8000	3.256,43	2.736,54
6	5.204,47	0,8000	1.948,03	0,8000	3.282,49	2.664,13
7	5.246,11	0,8000	1.963,61	0,8000	3.308,76	2.593,63
8	5.288,08	0,8000	1.979,32	0,8000	3.335,23	2.524,99
Sommatoria delle poste nette attualizzate						22.229,82
Valore della rivendita al 8° anno					135.362,70	102.478,72
Valore attuale netto dell'immobile						124.708,54

La Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati è posta pari alla sommatoria scontata, alla propria scadenza (t), dei redditi (Rt) e dei costi (Ct) al saggio (i), per la durata prevista dell'investimento, orizzonte temporale (n), al termine del quale è previsto un valore di rivendita determinato mediante il saggio annuo di rivalutazione (d).

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) * (1 + i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Tale valore è uguale a 124.708,54 €.

Il saggio d'ingresso netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto del primo anno e Valore attuale netto dell'immobile è pari al 2,5291 %.

Il saggio d'uscita netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto dell'ultimo anno e Valore di rivendita è pari al 2,4639 %.

Che in conto totale considero € 125.000,00 pari a € 743,87/mq.

Altri prezzi e valori ricercati nel mercato e presi a riferimento

Reddito lordo medio a m²/anno - Valore OMI Min e Max €/mq.

Provenienza	www.agenziaterritorio.it
Fonte Dato	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
Riferimento	Visura con Geopoi per l'individuazione dei valori di mercato - tipologia E1/suburbana/ Casette D'Ete-Cascinare e dintorni quotazioni risultanti al 1 Semestre 2022 per abitazione civile stato di conservazione normale
	Canone Lordo Valore Min € 2,40 - Valore OMI minimo € 850,00

Canone Lordo Valore Max € 3,60 - Valore OMI massimo € 1.200,00

Valore Normale dei fabbricati al 04.11.2022

Valore normale € 135.880,00

Provenienza Sito internet

Fonte Dato Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) valori come sopra

Riferimento calcolo valore normale:

Superficie commerciale $\text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 800 + (1200 - 800) \times 0,15 = € 860,00$

Quindi Superficie catastale mq 158 x € 860,00 = € 135.880,00

Prezzo atto di compravendita Notaio [redacted] del 18.02.2021 rep. 2485/1877 con il quale [redacted] ed [redacted] vendono a [redacted] in comunione dei beni. per € 70.000,00, un appartamento ai piani primo piano e secondo sottotetto di 116 mq. catastali e 1/2 di due aree urbane di 115 mq., descritti in catasto fabbricati al foglio 25 particella 489 sub 4 cat. A/3, vani 6 r.c. euro 179,73, particella 489 sub 6 e 7 aree urbane mq. 115 oltre parti comuni.

16) Breve riepilogo riassuntivo

Lotto Unico Porzione di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra in aderenza con altri fabbricati, sito in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete, Via Marsala 4, della superficie commerciale di 168,04 mq, confinante con Via Marsala, [redacted] salvo altri ecc.

Fabbricato descritto in Catasto Fabbricati al Foglio 25 particella 39 sub. 2, piani terra e primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie catastale mq. 158, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Marsala, 4

Prezzo a base d'asta € 125.000,00 Diconsi Euro Centoventicinquemila

ed è pari per la superficie commerciale di 168,04 m² a 743,87 €/m²

Proprietari [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Risulta occupato dal signor [redacted], unitamente con la propria famiglia, in forza di contratto di comodato redatto in data 20.09.2019. La scrittura privata a tutt'oggi non risulta trascritta alla conservatoria di fermo.

Custode Marche Servizi Giudiziari.

Pratiche da espletare:

€ 1.400,00 circa costo pratica per difformità catastale

€ 1.000,00 circa costo per demolizione corridoio esterno

€ 3.500,00 circa per non conformità urbanistica.

€ 3.750,00 circa per non conformità eternit.

€ 1.108,00 circa costo pratica edilizia per agibilità da presentare in Comune

ALLEGATI:

0) rilievo planimetrico in scala 1:100 ;

1) documentazione fotografica;

- 2) documentazione catastale;
- 3) documentazione conservatoria;
- 4) documentazione urbanistica;
- 5) perizia di stima in versione privacy
- 6) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 04.11.2022

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)



MANIFESTO D'ASTA

Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 137/2016 promossa da PRISMA SPV S.R.L.

(MANDATARIA DI DOVALUE S.P.A), contro [REDACTED] E [REDACTED]

* * * * *

LOTTO UNICO

Porzione di abbricato di civile abitazione da cielo a terra in aderenza con altri fabbricati, sito in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete, Via Marsala 4, della superficie commerciale di 168,04 mq, confinante con Via Marsala, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri ecc.

Fabbricato descritto in Catasto Fabbricati al Foglio 25 particella 39 sub. 2, piani terra e primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie catastale mq. 158, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Marsala, 4

Prezzo a base d'asta al netto delle spese per eliminazione delle difformità riscontrate ed arrotondato € 114.000,00 Diconsi Euro Centoquattordicimila ed è pari per la superficie commerciale di 168,04 m² a 678,41 €/m²

Proprietari [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Risulta occupato dal signor [REDACTED], unitamente con la propria famiglia, in forza di contratto di comodato redatto in data 20.09.2019. La scrittura privata a tutt'oggi non risulta trascritta alla conservatoria di fermo.

Custode Marche Servizi Giudiziari.

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Porto San Giorgio il 28.02.2023

Il Perito

(Geom. Buscemi Vincenzo)

