

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 88/2015 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE

L'immobile oggetto di espropriazione è edificato in comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), in via Metauro n. 15, nelle immedite vicinanze di via degli Angeli, la quale conduce al centro storico di Sant'Elpidio a Mare.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra più sottotetto (foto n.1-2-3-4).

Esso è stato realizzato negli anni 1960 ed ha struttura portante in muratura con solai di interpiano in latero-cemento e solaio di copertura in travi di legno da fiume, al di sopra delle quali è stato posizionato il manto di copertura in lastre in fibre di amianto (foto n. 5).

Attraverso un cancello carrabile, ubicato lungo la strada pubblica di via Metauro, si accede ad una corte comune a tutto l'edificio, delimitata da una recinzione metallica (foto n.6-7).

Tramite un portone con vetri, prospiciente la suddetta corte, sito sul lato nord dell'edificio si accede all'unità abitativa ubicata al piano seminterrato (foto n.2).

Dalla corte dell'edificio, attraverso una scala esterna sita lungo la parete nord, si arriva ad un portone in legno, sito al piano ammezzato dell'edificio, ed attraverso di esso, tramite la scala comune interna si accede al piano terra ed al piano primo.

Al suddetto portone si accede anche attraverso un cancello pedonale prospiciente via Metauro, sito in corrispondenza del lato ovest dell'edificio (foto n. 8-1-9).

L'unità abitativa sita al piano seminterrato, è composta da una zona giorno, costituita da un piccolo ingresso e da un ampio soggiorno con zona pranzo e cucina.

La zona notte è composta da una camera matrimoniale, un ampio bagno e da una camera singola (foto n. 10-11-12-13-14-15-16-17-18).

Dalla zona ingresso si accede tramite una porta ad un vano avente destinazione garage utilizzato

temporaneamente dalla proprietaria come locale pluriuso.

Dal suddetto garage, attraverso una scala interna si può accedere all'ingresso principale dell'edificio sito al piano ammezzato, dal quale, attraverso una scala condominiale, si arriva alle unità abitative site al piano terra ed al piano primo (foto n.19-20) .

Le finiture interne sono di seguito descritte:

I pavimenti sono realizzati in parquet per tutti i vani.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia murale a gas metano, a servizio sia dell'unità abitativa sita al piano seminterrato che di quella sita al piano terra, con accensione indipendente comandata tramite termostato ambiente ed è dotato di elementi radianti in alluminio .

Le pareti sono tinteggiate a spatola di vari colori a seconda della destinazione d'uso del locale.

Il bagno si sviluppa su due vani adiacenti, con lavabo e cabina doccia posizionati in corrispondenza del primo vano, e water e bidet e vasca idromassaggio posizionati nel secondo vano, leggermente rialzato.

Gli infissi interni sono in legno laccato bianco.

Il portone d'ingresso e gli infissi esterni sono anch'essi in legno ed in cattivo stato di manutenzione (foto n. 21-22).

Tramite il portone in legno sito al piano ammezzato si accede alla scala comune, con gradini in marmo trani e ringhiera in alluminio, che conduce al piano terra, in corrispondenza del quale è ubicata la seconda unità abitativa, e successivamente al piano primo, in corrispondenza del quale è ubicata la terza ed ultima unità abitativa.

L'unità abitativa sita al piano terra è composta da un ampio soggiorno, dal quale si accede ad un locale cucina con ripostiglio.

Nella zona notte sono ubicate, due camera da letto matrimoniali, di cui una con bagno interno, ed un bagno comune (foto n. 23-24-25-26-27-28-29).

Attualmente la camera da letto matrimoniale realizzata nella zona ovest dell'edificio è stata collegata con la camera da letto sovrastante al piano primo, per esigenze abitative dei proprietari, tramite una scala in legno a chiocciola (foto n. 31).

Dalla cucina e dalla camera da letto si può accedere ad un ampio balcone sito lungo la facciata est dell'edificio (foto n. 32).

Le finiture interne dell'unità abitativa sita al piano terra sono di seguito descritte:

I pavimenti sono realizzati in parquet tranne che per i bagni, i quali sono dotati di pavimenti in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ad uso comune con l'unità abitativa sita al piano seminterrato, come già riportato nella descrizione relativa a tale unità, ed è dotato di elementi radianti in ghisa.

Le pareti sono tinteggiate a tempera di colore bianco.

Il bagno in camera è dotato di lavabo, water, bidet e cabina doccia, così come il bagno di uso comune, ubicato in corrispondenza del disimpegno della zona notte.

Gli infissi interni sono in legno laccato bianco.

Il portone d'ingresso, blindato, è di colore bianco, gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno, anch'esse di colore bianco e dotate di vetro termico, di inferriate esterne di colore grigio piombo e di persiane in legno di colore bianco, tutti in buono stato di manutenzione (foto n.32-33).

L'unità abitativa sita al piano primo, raggiungibile tramite la scala comune, è costituita da un ampio ingresso - corridoio sito in zona centrale da cui si accede ad una sala, sita in corrispondenza del lato ovest, ad una cucina sita sul lato est, entrambe dotate di balcone, e ad una zona notte nella quale sono ubicate due camera matrimoniali, anch'esse dotate di balcone, ed un bagno (foto n.34-35-36-37-38-39-40-41-42).

Come già sopra riportato la camera matrimoniale, sita nella zona ovest dell'edificio, è stata collegata tramite una scala in legno a chiocciola, con la camera da letto dell'unità sottostante, per esigenze abitative dai proprietari (foto n. 43).

Le finiture interne sono di seguito descritte:

I pavimenti sono realizzati in marmo per la zona giorno e per il disimpegno della zona notte, in legno per le due camere, ed in ceramica per il bagno, dotato di lavabo, water, bidet e cabina doccia .

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale ubicata in cucina ed è dotato di elementi radianti in ghisa.

Le pareti sono tinteggiate a tempera di colore bianco e gli infissi interni sono in legno in stile inglese.

Il portone d'ingresso è in legno così come gli infissi esterni, che presentano un cattivo stato di manutenzione e sono dotati di tapparelle in pvc di colore bianco e di inferriate esterne in ferro.

La pavimentazione dei balconi, eseguita recentemente, è realizzata con mattonelle di ceramica di

colore rosato.

Dal ballatoio d'ingresso al piano primo si accede, tramite una scala allo stato grezzo e senza gradini, al piano sottotetto anch'esso allo stato grezzo (foto n.44-45).

Esternamente l'intero immobile ha paramenti esterni costituiti in parte da mattoni a faccia vista ed in parte da intonaco tinteggiato di colore bianco, che ha bisogno di intervento di manutenzione.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Sebbene l'immobile sia suddiviso catastalmente in varie unità immobiliari non è possibile individuare all'interno dell'intero edificio unità funzionalmente autonome, in quanto le due unità abitative site rispettivamente al piano seminterrato ed al piano terra hanno impianto termico in comune ed a sua volta l'appartamento sito al piano terra è fisicamente collegato a quello sito al piano primo tramite una scala a chiocciola in legno.

DATI CATASTALI

L'edificio in oggetto è descritto al Catasto Fabbricati del comune di Sant'Elpidio a Mare come di seguito indicato (allegato n.1):

- F. n.59, part. n.501, sub.6, cat. A/2, classe 2, vani 3,5, piano S1 rendita €. 117,49 ;
- F. n.59, part. n.501, sub. 7, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, piano T, rendita €. 215,88 ;
- F. n.59, part. n.501, sub. 13, cat. C/6, classe 2, mq. 16,00, piano S1, rendita €. 23,96;
- F. n.59, part. n.501, sub. 14, cat. A/2, classe 3, vani 3, piano S1 rendita €. 117,75;
- F. n.59, part. n.501, sub. 15, cat. A/2, classe 3, vani 6,0, piano 1, rendita €. 235,50;
- F. n.59, part. n.501, sub. 16, cat. C/2, classe 2, mq. 95, rendita €. 171,72.

Precisazioni:

L'unità abitativa al piano seminterrato è catastalmente suddivisa in due sub ed è rappresentata dai sub. 6, cat. A/2 ed il sub. 14 cat. A/2 e rispettive planimetrie.

CONFINI

- Sud: altra proprietà;
- Ovest: via Metauro;
- Nord e Sud: strada Provinciale.

DATI URBANISTICI

A seguito di accessi e ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Sant'Elpidio a Mare è scaturito che (allegato n.2):

- In data 24/09/1965 è stata rilasciata Licenza di Costruzione prot. n. 8876 per l'autorizzazione a costruire “una casa di civile abitazione”.
- In data 24/06/1966 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità, non reperita dai tecnici del comune di Sant'Elpidio a Mare.
- In data 25/04/1968 è stata rilasciata Licenza di Costruzione prot. n. 12275 anch'essa non reperita dai tecnici del comune di Sant'Elpidio a Mare.
- In data 29/05/1976 è stata rilasciata Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 624 per costruzione recinzione.
- In data 10/04/1999 è stata rilasciata Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, prot. n. 13091 prat. n.14/99, per lavori di cambio di destinazione al piano terra e costruzione ascensore.
- In data 22/09/1998 prima del rilascio della Concessione sopra descritta la proprietaria integrava la richiesta precedentemente presentata con nuovi elaborati progettuali in sostituzione dei precedenti e nella stessa precisava, “che non intendeva al momento variare la copertura esistente”.
- In data 06/04/2006 è stato rilasciato Permesso di costruire in sanatoria per la “realizzazione ampliamento appartamento al piano seminterrato per la realizzazione di un locale ad uso bagno e di un piccolo locale ad uso centrale termica in via Metauro n.15 ed individuato catastalmente al foglio n.59, part.501, sub.12.”

CONFORMITA' URBANISTICA

Rispetto alle Autorizzazioni Edilizie sopra elencate l'immobile presenta difformità prospettiche e difformità nella distribuzione interna ai vari piani:

- Piano seminterrato.
Difformità nella distribuzione interna e realizzazione di scala di collegamento all'ingresso sito al piano ammezzato.
- Piano terra:
Difformità nella distribuzione interna e collegamento tramite scala a chiocciola della camera sita al piano rialzato sul lato nord con quella sovrastante sita al piano primo.
- Piano primo:
Difformità nella distribuzione interna e collegamento tramite scala a chiocciola della camera

sita al piano primo sul lato nord con quella sottostante sita al piano terra.

Difformità prospettiche

Sono state riscontrate, rispetto all'ultima Concessione di eseguire attività edilizia, prot.n. 13091 del 10/02/1999, reperita dai tecnici del comune di Sant'Elpidio a Mare, difformità prospettiche relativamente alle aperture esterne delle pareti perimetrali nord, ovest e sud mentre il prospetto est è conforme a quello dell'elaborato relativo al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 25 del 10/12/2004. A seguito di colloqui avuti dal sottoscritto con i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del comune di Sant'Elpidio a Mare è scaturito che per regolarizzare le difformità sopra descritte sarà necessario presentare al comune di Sant'Elpidio a Mare una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 per sanare le difformità interne ed ai sensi dell'art. 36-37 del D.P.R. 380/2001 per sanare le difformità prospettiche .

Per tale regolarizzazione è previsto il pagamento di una oblazione pari ad €. 1.000,00 per le difformità interne, di €. 500,00 per le difformità prospettiche.

Successivamente alla S.C.I.A.di cui sopra si dovrà procedere alla redazione della relativa variazione catastale.

Alle somme sopra citate si dovranno aggiungere quelle relative al pagamento dell'onorario del tecnico che dovrà espletare le prestazioni professionali per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia in sanatoria comprensiva della regolarizzazione catastale con relative spese, somme che ammontano presubilmente a circa €. 3500,00, per un totale complessivo pari ad €. 5000,00.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Proprietà

Esecutata:

- diritti di proprietà pari ad 1/1 sui sub. 6, sub.7, sub. 13, sub. 14, particella 501, foglio n.59 del comune di Sant'Elpidio a Mare ;

Esecutato:

- diritto 1/1 di nuda proprietà sui sub. 15, sub. 16, particella 501, foglio n.59 del comune di Sant'Elpidio a Mare ;;

Esecutato:

- diritto di usufrutto per la quota ½ sui sub. 15, sub.16, particella 501, foglio n.59 del comune di Sant'Elpidio a Mare ;

Esecutata:

- diritto di usufrutto per la quota ½ sui sub. 15, sub.16, particella 501, foglio n.59 del comune di Sant'Elpidio a Mare ;

Provenienza

In forza dell'atto redatto in data 28/12/1991, rep. 2459 e registrato a Fermo al n.440 in data 17/01/1972, sono pervenuti alla esecutata i diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 delle unità immobiliari contraddistinte con i sub. 6-7-13-14-15-16 della particella 501, censita al foglio n.59 del comune di Sant'Elpidio a Mare (allegato n.3).

Con atto di compravendita redatto in data 04/04/2006, rep. n. 97468/9436, registrato a Fermo in data 22/04/2006 n.2336 Reg.Part., l'esecutata ha venduto agli esecutati i quali hanno acquistato in regime di separazione dei beni, il diritto di usufrutto pari ad ½ indiviso ciascuno, ed all'esecutato il diritto di nuda proprietà della unità immobiliare contraddistinta con i sub. 15 e 16 della particella 501 censita al foglio n.59 del comune di Sant'Elpidio a Mare.

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'unità abitativa sita al piano seminterrato e costituita dai sub. 6 e 14 è in possesso della esecutata così come il garage, sito sempre al piano seminterrato, descritto con il sub. 13.

Invece l'unità abitativa sita al piano terra, costituita dal sub. 7, è in possesso dell'esecutato, mentre l'unità abitativa sita al piano primo, costituita dal sub 15, ed il piano sottotetto costituito dal sub 16 sono in possesso degli esecutati.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

Dalla ispezione telematica eseguita dal sottoscritto per l'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (allegato n.4):

- ISCRIZIONE del 12/10/2009 - Registro Particolare 1924 Registro Generale 8747 Repertorio 36720/10826 del 08/10/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 26/10/2012 - Registro Particolare 1234 Registro Generale 8194 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 120/812 del 23/10/2012 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973);
- ISCRIZIONE del 28/05/2013 - Registro Particolare 581 Registro Generale 3865 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 404 del 14/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- TRASCRIZIONE del 12/06/2015 - Registro Particolare 2753 Registro Generale 3795 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1208 del 14/05/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 07/08/2015 - Registro Particolare 3902 Registro Generale 5423

Pubblico ufficiale TRIBUNALE FERMO Repertorio 1483/15 del 07/08/2015

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321CPP, 92E 104 DLGS 271/89.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3946 del 10/08/2015.

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/08/2015 - Registro Particolare 3946 Registro Generale 5478

Pubblico ufficiale TRIBUNALE FERMO Repertorio 1483 del 15/06/2015 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321CPP, 92E 104 DLGS 271/89.

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3902 del 2015.

- TRASCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 5017 Registro Generale 6957

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2276/15 del 01/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE AI SENSI DELL' ART. 321 E SEGUENTI DEL C.P.P..

CRITERIO DI STIMA

fattori di deprezzamento:

- Manto di copertura costituito da lastre di amianto appoggiate su struttura in legno fatiscente e di dimensioni inadeguate. Alla luce di quanto sopra dovrà essere smantellato e smaltito il manto di copertura esistente in lastre di amianto, e successivamente realizzata una nuova struttura portante, atta a sostenere il nuovo impalcato ed il nuovo manto di copertura, previa demolizione di quella esistente;
- Piano sottotetto allo stato grezzo;
- elevata dispersione termica a causa di assenza di isolamento termico del piano sottotetto, il quale presenta una notevole permeabilità all'aria sia durante il periodo estivo che quello invernale.
- Necessità di eseguire lavori di manutenzione delle facciate con sostituzione degli infissi esterni al piano seminterrato;

Alla luce di quanto sopra esposto, dei fattori di deprezzamento sopra indicati, sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quelli in oggetto, tenuto conto dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare, si ritiene congruo per mq. di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale la superficie lorda dell'unità immobiliare aumentata di 1/3 di quella destinata a balconi, un valore pari a:

- unità abitativa al piano seminterrato €. 700,00
- garage al piano seminterrato €. 350,00
- unità abitativa sita al piano terra €. 1000,00
- unità abitativa sita al piano primo €. 850,00
- soffitta al piano sottotetto €. 150,00

STIMA

Unità abitativa piano seminterrato

Abitazione:	mq. 118,00 x €. 700,00 =	€. 82.600,00
garage:	mq. 19,00 x €. 350,00 =	€. 6.650,00
		€. 89.250,00

Unità abitativa piano terra

Abitazione:	mq. 128,00 x €. 1000,00 =	€. 128.000,00
balconi :	mq. 7,80/3 x €. 1000,00 =	€. 2.600,00
		€. 130.600,00

Unità abitativa piano primo

Abitazione:	mq. 128,00 x €. 850,00 =	€. 108.800,00
balconi :	mq. 7,80/3 x €. 850,00 =	€. 2.210,00
	mq. 6,00/3 x €. 850,00 =	€. 1.700,00
Magazzino al piano sottotetto:	mq. 125,00 x €. 150,00 =	€. 18.750,00
		€. 131.460,00

VALORE IMMOBILE €. 351.310,00

A detrarre spese per ottenere la conformità urbanistica : €. 5.000,00

VALORE TOTALE IMMOBILE €. 346.310,00

VALORE IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA

€ 347.000,00

(diconsi euro trecentoquarantasettemila/00)