

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 240/2014

Procedura promossa da:

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. (MANDATARIA DI SIENA NPL 2018 S.R.L.)

Debitore

██████████

GIUDICE

Dr. Domizia Perrone

Custode

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

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

Si sono costituiti quali creditori intervenuti:

██

██████████

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato, nel termine concesso in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 14.05.2021 e successiva proroga al 12.02.2022.

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 19.2.2015, riferita a tutto il 17.02.2015, visto il verbale di pignoramento rep. 3101 trascritto il 22.12.2014.

La certificazione individua la proprietà della stirpe di ██████████ con la coniuge ██████████ almeno dall' 01.12.1976 e con successive successioni fino al 30.07.2002, per l'area edificabile al foglio 25 particella 209; e dal 22.7.1967 proprietà ██████████ fino al 21.11.1992 per le aree edificabili 283 e 1020. Aree sulle quali è stato edificato il fabbricato sulla particella 1020 contenente i sub 16 e 18 oggetto di pignoramento.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile.

L'atto di pignoramento è stato notificato il 10.12.2014.

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 € 149.255,74 oltre interessi, onorari e successive occorrenze, a partire dall'1.7.2010, in forza di mutuo fondiario, trascritto alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. 6300 del registro particolare in data 16.06.2006, con formula esecutiva e frazionamento del 31.10.2008, con annotamento del 18.12.2008 al n. 1975 frazionamento in quota di € 125.000 sul Sub 16 e € 125.000 sul Sub 18.

L'immobile oggetto di esecuzione è gravato da ipoteca giudiziale per un debito per il residuo di € 161.061,45 oltre interessi, onorari e successive occorrenze, a partire dal 26.5.2010 in forza di mutuo, trascritto alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. 1090 del registro particolare, in data 31.05.2010, gravante anche su altri immobili e solo in parte sui Sub 16 e 18.

Inoltre sui sub 16 e 18 grava una domanda giudiziale per contenzioso civile sul rispetto distanze altezza e volume della particella 209 lotto edificabile, a favore del promotore [REDACTED], contro la [REDACTED], giusta trascrizione n. 4770 del 26/7/2007 presso la Conservatoria di fermo.

Attuale proprietario [REDACTED] dal 08.6.2006 per l'area edificabile al foglio 25 particella 209 e dal 17.5.2007 per le aree edificabili 283 e 1020, aree sulle quali è stato edificato il fabbricato sulla particella 1020 contenente i sub 16 e 18 oggetto di pignoramento ed aventi stessa proprietà.

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

Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete Via Quarto 5, costituito da appartamento al piano terra con corte esclusiva e posto auto scoperto, della superficie commerciale di **95,27** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], confinante con Via Quarto, scala esterna con ascensore, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri ecc. - Indentificato come Lotto 1

Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete Via Quarto 5, costituita da appartamento al piano primo, della superficie commerciale di **81,70** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], confinante con Via Quarto,

scala esterna con ascensore, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri ecc-
Identificato come Lotto 2

2b) Dati catastali attuali.

Lotto 1

Foglio 25 particella 1020 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 95, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Quarto 5 piano T, intestato a [REDACTED].

Beni comuni non censibili Foglio 25 particella 1020 sub. 1 strada comune a tutti i Sub, Sub 2 ingresso e scala comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 3 ascensore comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 5 rampa e spazio di manovra comune ai sub 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26.

-Quota di comproprietà pari a 110,20 millesimi di proprietà generale Indirizzo catastale: Via Quarto 5, [REDACTED]:

Lotto 2

Foglio 25 particella 1020 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 81, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Quarto 5 piano 1, intestato a [REDACTED].

Beni comuni non censibili Foglio 25 particella 1020 sub. 1 strada comune a tutti i Sub, Sub 2 ingresso e scala comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 3 ascensore comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 5 rampa e spazio di manovra comune ai sub 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26.

-Quota di comproprietà pari a 124,53 millesimi di proprietà generale. Indirizzo catastale: Via Quarto 5, Condominio Azzurra 2009:

2c) breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Lotto 1 Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete Via Quarto 5, costituito da appartamento al piano terra con corte esclusiva e posto auto scoperto, della superficie commerciale di **95,27** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], in condominio [REDACTED].

Esternamente è rifinito con mattoncino ed intonaco, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde e piana, costruita nel 2006 e successive varianti.

- Appartamento al piano terra, con accesso da scala e dalla corte esclusiva, esposto su tre lati, è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno; il tutto per una superficie coperta

complessiva di mq. 72 circa ed altezza interna di ml. 2,70 circa; due terrazze di mq. 59,26 circa e corte esclusiva di mq. 141 circa.

Risulta occupato dalla signora [REDACTED] in qualità di coniuge del Signor [REDACTED], titolare questo, di una scrittura privata non autenticata e mai trascritta, di permuta con la [REDACTED]. avente data 04.08.2009.

L'appartamento, presenta le seguenti finiture: finestre in legno con doppio vetro, persiane in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso in legno blindato, pareti tinteggiate, pavimenti zona giorno in gres, zona notte in parquet, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in acciaio. Lo stato di manutenzione è buono.

Lotto 2 Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete Via Quarto 5, costituita da appartamento al piano primo, della superficie commerciale di **81,70** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], in condominio [REDACTED]

Esternamente è rifinito con cemento ed intonaco chiaro, dotata di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana, costruita nel 2005 e successive varianti.

- Appartamento al piano primo, con accesso da scala e ascensore, esposto su tre lati, è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno; il tutto per una superficie coperta complessiva di mq. 72 circa ed altezza interna di ml. 2,70; due balconi per 19,4 mq. circa.

Risulta occupato dal signor [REDACTED] e [REDACTED] senza titolo.

L'appartamento, presenta le seguenti finiture: finestre in legno con doppio vetro, persiane in pvc, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso in legno blindato, pareti tinteggiate, pavimenti zona giorno in gres, zona notte in parquet, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in acciaio. Lo stato di manutenzione è buono.

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 08.06.2006 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio al n. 12760/3658 di repertorio, iscritta il 16.06.2006 a Fermo al n. 1401 Reg. Part, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 1.000.000,00. Importo capitale: € 500.000,00. Durata ipoteca: per 30 anni scadenza 2036.

La formalità è riferita a Immobili descritti in catasto al comune di SANT'Elpidio a Mare al foglio 25 particella 209 lotto edificabile sul quale è stato costruito il fabbricato che contiene i Sub 16 e 18 oggetto di pignoramento; **Annotazione** all'iscrizione 1401 del il 29-12-1998 con **atto pubblico** firma di Notaio Sanangelantoni Sergio al n. 16801/6594 di repertorio, iscritta il 18.12.2008 a Fermo al n. 1975 Reg. Part, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per frazionamento in quota mutuo.

Sul Sub 16 Importo ipoteca: € 125.000,00. Importo capitale: € 65.500,00.

Sul Sub 18 Importo ipoteca: € 125.000,00. Importo capitale: € 65.500,00.

Ipoteca giudiziale, stipulata il 28.05.2010 al n. 623 di repertorio, trascritta il 31.05.2010 a Fermo al n. 1090 Reg. Part, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Macerata decreto ingiuntivo. Avente per oggetto appartamento a al piano terra foglio 25 particella 1020 Sub 16 ed appartamento al piano primo foglio 25 particella 1020 Sub 18 insieme ad altri immobili.

Importo ipoteca: € 220.000,00. Importo capitale: € 161.061,45. Durata ipoteca: per 30 anni scadenza 2036.

- **Pignoramento**, stipulato il 10.12.2014 al n. 3101 di repertorio, trascritto il 22.12-

2014 a Fermo al n. 6135 Reg. Part, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto giudiziario Tribunale di Fermo Verbale di pignoramento immobili. Avente per oggetto appartamento a al piano terra foglio 25 particella 1020 Sub 16 ed appartamento al piano primo foglio 25 particella 1020 Sub 18.

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

[REDACTED] è l'esclusivo proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Risulta domanda giudiziale per contenzioso civile sul rispetto distanze altezza e volume della particella 209 lotto edificabile, a favore del promotore [REDACTED], contro la [REDACTED] giusta trascrizione n. 4770 del 26/7/2007 presso la Conservatoria di Fermo su cui venne edificato il fabbricato di cui fanno parte i Sub 16 e 18 oggetto del pignoramento.

Inoltre risulta una scrittura privata di permuta, tra la [REDACTED] ed il signor [REDACTED], del 4.8.2009, che acquistava tra l'altro, l'appartamento al piano terra con corte, descritto in catasto al foglio 25 particella 1020 Sub 16. 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 10.12.2014)

-Unità immobiliari al foglio 25 particella 1020 sub 16 Lotto 1 e **Sub 18** Lotto n. 2 edificate su area descritta ai terreni con particelle 1020 di mq. 768.

La particella 1020 di mq. 768 si costituisce per tipo mappale 159378/2008 del 10-6-2008 e comprende le particelle 209 di mq. 598 dal 1976 al 2008, la particella 283 di mq. 160 che deriva da frazionamento n. 1745/1992 del 29-7-1992 al 2008 e la particella 1020 ex 486b di mq. 10 che deriva da variazione di ufficio, frazionamento del 20-8-1992, poi dichiarata come area urbana con costituzione del 13/10/1999 n. 3401.1/1992 al 2008.

Precedenti proprietari

Per la particella 209 di mq. 598

Parte atto di compravendita Marchetti del 30-7-2002 rep. 6457/1465 trascritto a Fermo il 28-8-2002 al rep. N. 6613

Parte per successione di [REDACTED] deceduta il 22-11-2001 Succ. n. 82 Vol. 262 trascritta a Fermo il 3-7-2002 al rep. N. 3472.

Parte per successione di [REDACTED] deceduto il 09-8-1989 Succ. n. 43 Vol. 133 trascritta a Fermo il 24-2-1990.

[REDACTED] per la quota di intero, in forza di atto di compravendita del 08-6-2006 del Notaio Sergio Sanangelantoni rep. N. 12759/3657, trascritto a Fermo il 16-6-2006 al rep. 6299 (fino ad oggi)

Per la particella 283 di mq. 160

[REDACTED] per la quota di intero, in forza di atto di compravendita del 22-10-1967 del Notaio Giuseppe Carrioli, trascritto a Fermo il 28-10-1967 al rep. 5715 (fino al 17-5-2017)

Per la particella 283 di mq. 1020 di mq. 10

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] per la quota di intero, in forza di atto di permuta del 21-11-1992 del Notaio Alfonso Rossi, trascritto a Fermo il 15-12-1992 al rep. 7991 (fino al 17-5-2007)

[REDACTED] per la quota di intero, in forza di atto di compravendita del 17-05-2007 del Notaio Sergio Sanangelantoni, trascritto a Fermo il 23-05-2007 al rep. 5539 (fino ad oggi) per la particella 283 di mq. 160 e la 1020 di mq. 10.

Variatione unità afferenti edificate su area urbana del 8-7-2008 n. 6769.1/2008

Variatione toponomastica d'ufficio del 14-8-2020 pratica n. Ap0050374.

Conformità Catastale.

Non Sono state rilevate difformità catastali

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 24.01.2022 avente protocollo 2022-PROT-1917, ha prodotto i seguenti documenti:

Il lotto distinto al foglio 25 particella 1020 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). 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 idriche sotterranee.

Pratiche Edilizie

- Permesso di costruire n. 134/05 del 20-9-2005 prot. 8931 intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione in Via Quarto di Sant'Elpidio A Mare Frazione Casette D'Ete.

- Voltura Permesso di Costruire n. 134/05 del 20-9-2005 prot. 8931 per cessione di proprietà, alla ditta [REDACTED], per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione in Via Quarto di Sant'Elpidio A Mare Frazione Casette D'Ete.

- Permesso di costruire n. 134-a/07 del 26-3-2007 prot. 27547/2006 intestata alla ditta [REDACTED] per variante al precedente permesso 134/05 modifiche interne ed esterne, fabbricato di civile abitazione in Via Quarto di Sant'Elpidio A Mare Frazione Casette D'Ete.

- Permesso di costruire n. 134-a/08 del 26-3-2007 prot. 27547/2006 intestata alla ditta [REDACTED] per variante al precedente permesso 134/05 varianti interne ed prospettiche, fabbricato di civile abitazione in Via Quarto di Sant'Elpidio A Mare Frazione Casette D'Ete.

Non risulta l'agibilità delle due unità oggetto di esecuzione, non risulta la fine dei lavori per queste due unità immobiliari.

Risulta la agibilità parziale delle altre unità immobiliari facenti parte della stessa palazzina condomino [REDACTED].

10) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gazebo rimovibile nel terrazzo del sub 16 di circa 51 mq, senza autorizzazione edilizia, e non sanabile in quanto, non a distanza dal confine, confine già oggetto di contenzioso con trascrizione di domanda giudiziale, per rispetto di confini altezze e volumi trascritta al n. 4770 del 26/7/2007 e costruito dall'attuale inquilino.

Pertanto il gazebo dovrà essere demolito a cura e spese del suo proprietario attuale occupante, prima della vendita all'asta.

Dovrà essere richiesta la agibilità parziale dei due appartamenti sub 16 e 18 con pratica edilizia da presentare in Comune.

Se i due lotti verranno venduti separati e in diverse date, ciascuno dovrà richiedere la propria agibilità parziale, pagando la sanzione di € 308,00 per presentazione in ritardo ed il compenso per il tecnico valutabile in € 800,00, visto che sono presenti l'autorizzazione allo scarico del 18.06.2008 prot. 14094, il certificato di collaudo statico e di conformità del 10.5.2007 prot. 3134 prat. 124231.

11) Indicazione dello stato dell'immobile.

L'appartamento al piano terra Lotto 1 risulta occupato dalla signora [REDACTED] ex coniuge del signor [REDACTED]. Risulta una scrittura privata di permuta, tra la [REDACTED] ed il signor [REDACTED], del 4.8.2009, a tutt'oggi non trascritta alla conservatoria di Fermo.

Appartamento in carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie Marche come custode.

L'appartamento al piano primo Lotto 2 risulta occupato dal signor [REDACTED] del 15.10.1931 e dalla signora [REDACTED] del 14-12-1934, senza titolo se non un rapporto di parentela con il signor [REDACTED] titolare della [REDACTED].

Appartamento in carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie Marche 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 ricadono nel condominio [REDACTED], amministrato dalla geometra [REDACTED] di Grottammare. Il regolamento di condominio è stato redatto dal [REDACTED] e non risulta registrato. Le quote condominiali tabella A generale del sub 16 Lotto 1 sono di 110,02 millesimi, del Sub 18 Lotto 2 sono di 124,53 millesimi.

Risultano da saldare complessivi € 1.827,00

-di cui quanto ad euro 230,26 quali spese ordinarie dell'anno 2022, per il Sub 16;

-quanto ad € 395,38 quali spese ordinarie dell'anno 2022 + € 1201,36 quali spese ordinarie da anni precedenti.

Non risultano negli ultimi due anni spese straordinarie.

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 due lotti.

Lotto 1 Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete Via Quarto 5, costituita da appartamento al piano terra con corte esclusiva e posto auto scoperto, della superficie commerciale di **95,27** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], confinante con Via Quarto, scala esterna con ascensore, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri ecc.

Appartamento descritto in Catasto Fabbricati al Foglio 25 particella 1020 sub. 16, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 95, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Quarto 5 piano T, intestato a [REDACTED].

Beni comuni non censibili Foglio 25 particella 1020 sub. 1 strada comune a tutti i Sub, Sub 2 ingresso e scala comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 3 ascensore comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 5 rampa e spazio di manovra comune ai sub 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26.

-Quota di comproprietà pari a 110,20 millesimi di proprietà generale Indirizzo catastale: Via Quarto 5, Condominio Azzurra 2009:

Risulta occupato dalla signora [REDACTED] ex coniuge del signor [REDACTED], in forza di una scrittura privata di permuta, tra la [REDACTED] L ed il signor [REDACTED], del 4.8.2009, a tutt'oggi non trascritta alla conservatoria di Fermo.
Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche

Lotto 2 Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete Via Quarto 5, costituita da appartamento al piano primo, della superficie commerciale di **81,70** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], confinante con Via Quarto, scala esterna con ascensore, LED SRL, [REDACTED], salvo altri ecc.

Descritto in Catasto Fabbricati al Foglio 25 particella 1020 sub. 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 81, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Quarto 5 piano 1, intestato a LED SRL.

Beni comuni non censibili Foglio 25 particella 1020 sub. 1 strada comune a tutti i Sub, Sub 2 ingresso e scala comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 3 ascensore comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 5 rampa e spazio di manovra comune ai sub 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26.

-Quota di comproprietà pari a 124,53 millesimi di proprietà generale. Indirizzo catastale: Via Quarto 5 Condomini [REDACTED]:

Risulta occupato dal signor Diomedi Franco del 15.10.1931 e dalla signora [REDACTED] del 14-12-1934, senza titolo se non un rapporto di parentela con il signor Diomedi Massimo titolare della [REDACTED].

Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche

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;
- della presenza di ascensore di cui l'appartamento in oggetto non usufruisce perché sfalsato all'ingresso raggiungibile con piccola rampa di scala esterna.

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 n.1 Appartamento con corte esclusiva e posto auto scoperto al piano terra

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdiv - 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 App.to	T	72,00	1,00	72,00 mq.
Superficie principale Terrazzi	T	59,26	0,25	14,81 mq.
Superficie principale corte	T	141,00	0,25	8,46 mq.

Totale superficie commerciale 95,27 mq.

SEGMENTO DI MERCATO

Appartamento, (in proprietà esclusiva), di piccola media grandezza, in Regime di mercato di Concorrenza monopolistica ristretta ad un Livello di prezzo di 1150 €/m² un Livello di reddito di 3,90 €/m² mese, in una Fase di mercato stagnante e Filtering Down (fasce sociali deboli)

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato appartamento con corte esclusiva e posto auto scoperto al piano terra sita in Via Quarto n. 5 - 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**

Bilanci

Ufficio Contrada Campiglione, 20 - 63900 - FERMO (FM)

Estimativo annuo 2021 appartamento piano terra

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Canone lordo annuo: Valore di riferimento Canone Lordo da banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2021 semestre 1 [^] codice zona E1, valutato nell'ordinarietà dei canoni di mercato. 3,88*95,27*12	4.435,77	Spese di manutenzione a carico della proprietà - Manutenzione straordinaria prevista nei prossimi 8 anni - 4000/8	500,00
		Imp - Imposte e altri oneri fiscali (tasse e contributi) - Tasse ed imposte a tasso fisso 21% canone - 4435,77*0,21	931,51
		Sfitto e inesigibilità del canone (vacancy) - Ipotizzo 6 mesi di	312,20

inesigibilità all' 8^o anno -
 $(4435,77 * (1 + 0,015)^8) / 8 * 6 / 12$

	Totale Passivi	1.743,82
	Totale Netto	2.691,96
Totale Attivi	4.435,77 Reddito Lordo	4.435,77

CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA **Ufficio Contrada Campiglione, 20 - 63900 - FERMO (FM)**

Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati

Anno di riferimento iniziale	2021
Reddito netto primo anno	4230 € (Estimativo annuo 2021 appartamento)
Orizzonte temporale (n)	8 anni (Rivendita prevista per l'anno 2030)
Saggio di incremento/ decremento dei ricavi iniziali (g)	1,5000 %
Saggio di incremento/decremento dei costi iniziali (h)	1,5000 %
Saggio di rivalutazione/svalutazione annuo (d)	1,0000 %
Saggio di sconto (i > d)	3,4900 %

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	4.435,77	0,0000	1.743,82	0,0000	2.691,95	2.601,17
2	4.435,77	1,5000	1.743,82	1,5000	2.732,33	2.551,15
3	4.502,31	1,5000	1.769,98	1,5000	2.773,31	2.502,10
4	4.569,84	1,5000	1.796,53	1,5000	2.814,91	2.453,98
5	4.638,39	1,5000	1.823,48	1,5000	2.857,13	2.406,79
6	4.707,97	1,5000	1.850,83	1,5000	2.900,00	2.360,52
7	4.778,59	1,5000	1.878,59	1,5000	2.943,50	2.315,13
8	4.850,27	1,5000	1.906,77	1,5000	2.987,65	2.270,61
Sommatoria delle poste nette attualizzate						19.431,45
Valore della rivendita al 8° anno					119.041,61	90.471,48
Valore attuale netto dell'immobile						109.932,93

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 109.932,93 €.

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 2,4479 %.

Il saggio d'uscita netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto dell'ultimo anno e Valore di rivendita è pari al 2,5098 %.

Che in conto totale considero € 110.000,00 pari a € 1.154,61/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 2021 per abitazione civile
 stato di conservazione ottimo
Canone Lordo Valore Min € 3,40 - Valore OMI minimo € 1.200,00
Canone Lordo Valore Max € 4,70 - Valore OMI massimo € 1.600,00

Valore Normale dei fabbricati al 26.01.2022 **Valore normale € 124.450,00**

Provenienza Sito internet
 Fonte Dato Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) valori come sopra
 Riferimento calcolo valore normale:
 Superficie commerciale $\text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = (1600 - 1200) \times 0,28 = € 1310,00$
 Quindi Superficie commerciale mq 95,00x € 1310,00 = € 124.450,00

Prezzo atto di compravendita Notaio Aleandro Allevi del 10.10.2019 rep. 1078/787 con il quale [redacted] vende a [redacted] per € 132.000,00, un appartamento al primo piano di 95 mq. catastali ed un garage al piano primo sotto strada di 27 mq. descritti in catasto fabbricati al foglio 35 particella 4 sub 29 cat. A/2, vani 5 r.c. euro 258,56, particella 4 sub 21 cat. C/6, mq. 29 r.c. euro 48,81 oltre parti comuni.

Lotto 2 Appartamento al piano primo

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdiv - 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	App.to	T	72,00	1,00	72,00 mq.
Superficie principale	Balconi	T	19,40	0,50	9,70 mq.

Totale superficie commerciale 81,70 mq.

SEGMENTO DI MERCATO

Appartamento, (in proprietà esclusiva), di piccola media grandezza, in Regime di mercato di Concorrenza monopolistica ristretta ad un Livello di prezzo di 1400 €/m² un Livello di reddito di 3,95 €/m² mese, in una Fase di mercato stagnante e Filtering Down (fasce sociali deboli)

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato appartamento al piano primo sito in Via Quarto n. 5 - 63019 Sant'Elpidio A Mare zona Casette D'Ete, avviene mediante la Stima per punti di merito, in riferimento al valore in precedenza stimato considerando il coefficiente di altezza di piano e uso in pieno dell'ascensore.

Valore a mq. Appartamento al piano terra 1.154,61€/mq.

Coefficiente altezza di piano presenza ascensore utilizzabile Coefficiente 1,10

Stima a mq. valore appartamento 1.154,61€/mq * 1,10* = 1.270,07€/mq.

Valore di mercato dell'immobile mq. 81,70 * 1.270,07€/mq. = € 103.764,80

Che in conto totale considero € 104.000,00 pari a 1.272,95€/mq.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Lotto 1 appartamento al piano terra con corte esclusiva e posto auto scoperto

Valore di mercato Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati (€) 109.932,93

In conclusione il Valore di mercato del **Lotto n.1** immobile oggetto di valutazione è arrotondato a: 110.000,00 € ed è pari per la superficie commerciale di 95,27 m² a **1.154,61€/m²**

Totale valore stimato € 110.000,00 Diconsi Euro Centodiecimila

Lotto 2 appartamento al piano primo

Valore di mercato Stima a Punti di merito € 103.764,80

In conclusione il Valore di mercato del **Lotto n.2** immobile oggetto di valutazione è arrotondato a: 104.000,00 € ed è pari per la superficie commerciale di 81,70 m² a **1272,95 €/m²**

Totale valore stimato € 104.000,00 Diconsi Euro Centoquattromila

16) Breve riepilogo riassuntivo

Lotto 1 Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete Via Quarto 5, costituita da appartamento al piano terra con corte esclusiva e posto auto scoperto, della superficie commerciale di **95,27** mq, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], confinante con Via Quarto, scala esterna con ascensore, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri ecc.

Appartamento descritto in Catasto Fabbricati al Foglio 25 particella 1020 sub. 16, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 95, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Quarto 5 piano T, intestato a [REDACTED]

Beni comuni non censibili Foglio 25 particella 1020 sub. 1 strada comune a tutti i Sub, Sub 2 ingresso e scala comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 3 ascensore comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 5 rampa e spazio di manovra comune ai sub 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26.

-Quota di comproprietà pari a 110,20 millesimi di proprietà generale Indirizzo catastale: Via Quarto 5, Condominio [REDACTED]:

Prezzo a base d'asta € 110.000,00 Diconsi Euro Centodiecimila

ed è pari per la superficie commerciale di **95,27 m²** a **1.154,61 €/m²**

Proprietario [REDACTED].

Risulta occupato dalla signora [REDACTED] ex coniuge del signor [REDACTED], in forza di una scrittura privata di permuta, tra la [REDACTED] ed il signor [REDACTED], del 4.8.2009, a tutt'oggi non trascritta alla conservatoria di Fermo Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche.

Lotto 2 Porzione di fabbricato in Sant'Elpidio A Mare, Contrada Casette D'Ete Via Quarto 5, costituita da appartamento al piano primo, della superficie commerciale di **81,70 mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED], confinante con Via Quarto, scala esterna con ascensore, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri ecc.

Descritto in Catasto Fabbricati al Foglio 25 particella 1020 sub. 18, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 81, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Quarto 5 piano 1, intestato a [REDACTED].

Beni comuni non censibili Foglio 25 particella 1020 sub. 1 strada comune a tutti i Sub, Sub 2 ingresso e scala comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 3 ascensore comune ai sub 15-16-17-18-19-20, sub 5 rampa e spazio di manovra comune ai sub 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26.

-Quota di comproprietà pari a 124,53 millesimi di proprietà generale. Indirizzo catastale: Via Quarto 5 Condominio [REDACTED]:

Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche

Prezzo a base d'asta € 104.000,00 (Euro Centoquattomila)

ed è pari per la superficie commerciale di **81,70 m²** a **1.272,95 €/m²**

Proprietario [REDACTED]

Risulta occupato dal signor [REDACTED] del 15.10.1931 e dalla signora [REDACTED] del 14-12-1934, senza titolo se non un rapporto di parentela con il signor Diomedi Massimo titolare della [REDACTED].

Custode Istituto di Vendite Giudiziarie Marche

Pratiche da espletare:

Per sub 16 e 18

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli.

Per il Sub 16

Rimozione gazebo sul terrazzo dell'appartamento piano terra a cura e spese dell'attuale occupante.

€ 230,26 quali oneri condominiali non assolti.

€ 1.100,00 costo pratica edilizia per agibilità parziale da presentare in Comune

Per il Sub 18.

€ 1596,74 quali oneri condominiali non assolti.

€ 1100,00 costo pratica edilizia per agibilità parziale 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) documentazione condominiale
- 6) perizia di stima in versione privacy
- 7) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 10.03.2022

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)

