

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 29/2022

Permossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI PURPLE SPV S.R.L.)

Debitore

GIUDICE

Dr. Milena Palmisano

Custode

Istituto Vendite Giudiziarie

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 effettuati, ho redatto il presente elaborato, nel
termine concesso in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del
29.03.2023 e successive proroghe al 26.01.2025.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Non ci sono creditori intervenuti.

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

Il creditore precedente

ha optato per il deposito di certificazione
notarile sostitutiva, redatta in data 08.04.2022, visto il verbale di pignoramento rep.
308 del 23.02.2022 trascritto il 29.03.2022 al n. 1952 Reg. Part.

La certificazione individua al signor in piena ed esclusiva
proprietà i seguenti immobili:

- porzioni di fabbricato in Montegranaro, Via Alessandro Manzoni 19 e precisamente
soffitta al piano terzo sottotetto, angolo nord-est, distinto in catasto fabbricati al
foglio 15 particella 276, Sub 20. In forza di atto Notaio rep. n.
41666 del 12.12.1983 trascritto il 4.1.1984 al n. rep. 86/66 dal 4.1.1984 al
23.10.2007 (23 anni)

La certificazione individua al signor [REDACTED] per la nuda proprietà e l'usufrutto ai signori [REDACTED], i seguenti immobili:

- porzioni di fabbricato in Montegranaro, Via Alessandro Manzoni 19 e precisamente appartamento al piano secondo, distinto in catasto fabbricati al foglio 15 particella 276, Sub 12. Nel ventennio precedente il pignoramento, 29.03.2022, la continuità della proprietà di queste unità immobiliari con atto Notaio [REDACTED] rep. n. 41666 del 12.12.1983 trascritto il 4.1.1984 al n. rep. 86/66 ad oggi (39 anni)

- porzioni di fabbricato in Montegranaro, Via Alessandro Manzoni 19 e precisamente soffitte al piano terzo sottotetto, distinte in catasto fabbricati al foglio 15 particella 276, Sub 14 e 15. Nel ventennio precedente il pignoramento, 29.03.2022, la continuità della proprietà di queste unità immobiliari con atto di divisione Notaio [REDACTED] rep. n. 41665 del 12.12.1986 trascritto il 4.1.1984 al n. rep. 84/65 dal 12.12.1983 al 16.03.2004 (21 anni)

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nell'allegato detta certificazione notarile.

L'atto di precetto è stato notificato il 20.12.2021

L'atto di pignoramento è stato notificato il 23.02.2022

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

La Porzione di fabbricato oggetto di esecuzione è gravata da pignoramento per un residuo debito di € 287.034,72, oltre interessi, onorari e successive occorrenze, in forza di precetto notificato il 20.12.2021 a seguito di contratto di mutuo fondiario Notaio [REDACTED] del 23.10.2007 rep. 33705/8850, munito di formula esecutiva il 03.05.2021 a favore di [REDACTED] quale mandataria della [REDACTED].

Attuale proprietari:

[REDACTED] per l'intera proprietà di:

- porzioni di fabbricato in Montegranaro, Via Alessandro Manzoni 19 e precisamente soffitta al piano terzo Sub 20 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita dal Notaio [REDACTED] del 23.10.2007 rep. n. 33704/8849, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 30.10.2007 al n. 6708 Reg. Part.

[REDACTED] per la nuda proprietà, l'usufrutto ai signori [REDACTED], e tutti insieme per l'intero, i seguenti immobili:

- porzioni di fabbricato in Montegranaro, Via Alessandro Manzoni 19 e precisamente appartamento al piano secondo, distinto in catasto fabbricati al foglio 15 particella 276, Sub 12 con atto Notaio [REDACTED] rep. n. 41666 del 12.12.1983 trascritto il 4.1.1984 al n. rep. 86/66.

- porzioni di fabbricato in Montegranaro, Via Alessandro Manzoni 19 e precisamente soffitte al piano terzo sottotetto, distinte in catasto fabbricati al foglio 15 particella 276, Sub 14 e 15 con atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 16.03.2004 rep. n. 24706/4834, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 6.4.2004 al n. 2750/1760 Reg

2a) Breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento

I beni fanno parte di un fabbricato isolato di 4 piani di cui uno seminterrato a magazzino ed autorimesse, un piano terra ad abitazione e latrini solari, i piani primo e secondo ad appartamenti, la soffitta al sottotetto. Sono ubicati in un'area periferica mista residenziale.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, l'accesso dalla strada è comodo.

L'intero immobile presenta le seguenti qualità e rating:

Esposizione buona su quattro lati, luminosità buona, impianti tecnici nella media, servizi buoni, ma senza ascensore.

Esternamente è rifinito con tinteggiatura, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita nel 1965 e sopraelevata nel 1970.

- L'appartamento, con accesso dal Via A. Manzoni tramite vano scala comune, è esposto su quattro lati, è composto da ampio soggiorno con angolo cottura e camino, disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie coperta complessiva di mq. 153,24 circa ed altezza interna di ml. 3,00 circa, oltre due balconi per la superficie complessiva di mq. 13,40.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: finestre in legno e contro finestre in alluminio vetri semplici e serrandine in pvc, porta di ingresso in legno, porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica gres zona giorno parquet zona notte, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia murale e termosifoni in ghisa. Lo stato di manutenzione è buono considerando che l'appartamento è stato completamente rifatto nella divisione interna e nelle finiture.

La soffitta ha accesso dalla scala comune ad un corridoio e bagno comune, alla soffitta divisa in cinque stanze, con un'altezza media di ml. 2,30, ha porta di ingresso in legno, porte interne in legno tamburato, pavimenti in graniglia, battuto di cemento e ceramica, finestre in legno per una superficie complessiva di mq. 153,24 ed un'altezza media di ml. 2,35 Nella parte più luminosa cucinone con camino lavanderia con vetrata e altri locali utilizzati come deposito. Lo stato di manutenzione è discreto.

Tutti i locali sono occupati da [REDACTED] con la moglie [REDACTED] e la figlia [REDACTED].

3) Formazione del Lotti con confini e dati catastali.

Porzioni di Fabbricato in Via Alessandro Manzoni 19 di Montegranaro

Si ritiene opportuno costituire un lotto unico ad uso residenziale appartamento al piano secondo con abbinato una soffitta al piano sottotetto divisa in più parti, che rappresenta l'intero piano e ne esalta il valore. Lotto unico così descritto al catasto fabbricati:

Sub 12 Appartamento piano secondo foglio 15 particella 276, categoria A/2, di classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 167 mq. Rendita € 369,27, intestato a [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2 e [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2, confinante con Via Manzoni, Via Volta, parti condominiali, Signori [REDACTED] salvo altri;

Sub 14 Soffitta piano terzo foglio 15 particella 276, categoria C/2, di classe 2, consistenza mq. 31, superficie totale 36 mq. Rendita € 64,04, intestato [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2 e [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2, confinante con Via Manzoni, Via Volta, parti condominiali, Signori [REDACTED], salvo altri;

Sub 15 Soffitta piano terzo foglio 15 particella 276, categoria C/2, di classe 2, consistenza mq. 24, superficie totale 34 mq. Rendita € 49,58, intestato [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2 e [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2, confinante con parti condominiali, stessa proprietà, salvo altri;

Sub 20 Soffitta piano terzo foglio 15 particella 276, categoria C/2, di classe 2, consistenza mq. 57, superficie totale 69 mq. Rendita € 117,85, intestato [REDACTED] per intero, confinante con parti condominiali, stessa proprietà, signori Campetella, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 15 particella 276 Sub 16 bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte.

foglio 15 particella 276 Sub 17 bene comune non censibile ai sub 12,13,19,20, partita speciale A, ingresso, vano scala e lastrici.

foglio 15 particella 276 Sub 18 bene comune non censibile ai sub 14,15,20, partita speciale A, ingresso, disimpegno al piano terzo..

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 trascrizione.

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

- Ipoteca **volontaria** stipulata il 23.10.2007 a firma di Notaio [REDACTED] al n. 33705/8850 di repertorio, iscritta il 30.10.2007 a Fermo al n. 11.607 Reg. Part a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: € 500.000 Importo capitale: € 250.000. Durata ipoteca: 20 anni scadenza nel 2027.

La formalità è riferita a abitazione piano secondo con soffitta, descritto in catasto comune di Montegranaro foglio 15 particella 276 Sub 12,14,15,20.

- Pignoramento stipulato il 23.02.2022 al n. 308 di repertorio, trascritto il 29.03.2022 a Fermo al n. 1952 Reg. Part, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da Atto giudiziario Tribunale di Fermo Verbale di pignoramento immobili. Avente per oggetto appartamento al piano secondo con soffitta, descritto in catasto comune di Montegranaro foglio 15 particella 276 Sub 12,14,15,20

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

Il locale descritto con i Sub 20 è di proprietà di [REDACTED].

I locali descritti con i Sub 12, 14, 15 sono per la nuda proprietà di [REDACTED] e l'usufrutto ciascuno per 1/2 di [REDACTED]

7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali

Non risultano altre domande giudiziali sugli immobili oggetto del pignoramento.

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 23.02.2022)

Lotto Unico Unità immobiliari del Fabbricato in Via Alessandro Manzoni 19

Per il sub 20 intera proprietà

- atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. n. 41666 del 12.12.1983 trascritto il 4.1.1984 al n. rep. 86/66 con il quale [REDACTED] cede a [REDACTED] il Sub 20 soffitta, dal 4.1.1984 al 23.10.2007.

- atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. n. 33704 del 23.10.2007 trascritto il 30.10.2007 al n. rep. 6708 [REDACTED] cede a [REDACTED] il Sub 20 soffitta dal 23.10.2007 ad oggi.

Per i Sub 12 [REDACTED] per la nuda proprietà e l'usufrutto ai signori [REDACTED]

- porzioni di fabbricato in Montegrano, Via Alessandro Manzoni 19 e precisamente appartamento al piano secondo, distinto in catasto fabbricati al foglio 15 particella 276, Sub 12. Dal 12.12.1983 ad oggi

- atto Notaio [REDACTED] rep. n. 41666 del 12.12.1983 trascritto il 4.1.1984 al n. rep. 86/66 con il quale [REDACTED] e [REDACTED] riservandosi l'usufrutto cedono a [REDACTED] la nuda proprietà dal 12.12.1983 ad oggi.

Per i Sub 14 e 15 [REDACTED] per la nuda proprietà e l'usufrutto ai signori [REDACTED]

- atto di divisione Notaio [REDACTED] rep. n. 41665 del 12.12.1983 trascritto il 4.1.1984 al n. rep. 85/65 con il quale [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i propri diritti si attribuiscono la soffitta, dal 12.12.1983 al 16.03.2004.

- atto di compravendita Notaio [REDACTED] rep. n. 24706 del 16.03.2004 trascritto il 06.04.2004 al n. rep. 1760 [REDACTED] cedono a [REDACTED] la nuda proprietà dei Sub 14 e 15 soffitta dal 06.04.2004 ad oggi.

-Catastalmente la particella 276 di mq. 505 dall'impianto 07.10.1970 come ente urbano intestata a [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2

- Tipo mappale 30014/83 in atti dal 20.06.1995 (n.26.4/1995) diventa ente urbano, fino al 20.09.1995, con l'annotazione che comprende i numeri 794-791 del foglio 15.

Sulla particella 276 sono stati costituiti il Sub 1,2,3,4 e successive variazioni, in particolare per il Sub 20 Intestato a [REDACTED]

- Variazione n. 4063 del 16.7.1983 in atti dal 27.07.1989 per frazionamento (n. 4063/1983).

- Variazione n. 463B del 20.7.1983 in atti dal 27.07.1989 per frazionamento (n. A00005.900/1983).

- Variazione del 20.7.1983 in atti dal 30.05.1997 per attribuzione identificativo catastale (n. 4063.1/1983).

- Variazione del 20.7.1983 in atti dal 06.05.1999 (n. 4063.5.1983) per classamento.

- Variazione del 18.07.2007 pratica n. AP029519 in atti dal 27.07.1989 per frazionamento per trasferimento di diritti e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 9093.1/2007).

- Variazione del 17.08.2020 pratica n. AP0050862 in atti dal 17.08.2020 per variazione toponomastica d'ufficio.

In particolare per il Sub 12 Intestato a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

- Variazione n. 4067 del 20.7.1983 in atti dal 30.05.1997 per costituzione e attribuzione identificativo catastale (n. 4067.1/1983) planimetria presentata prot. 4064.

- Variazione del 19.10.1998 in atti dal 19.10.1998 per proposta di classamento (n. E01935.1/1998) proposta di classamento.

Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

- Variazione del ed in atti dal 17.04.2018 per variazione toponomastica d'ufficio (n. 5359.1/2018) proposta di classamento.

In particolare per il Sub 14 e 15 Intestati a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

- Variazione n. 4063 del 16.7.1983 in atti dal 27.07.1989 per frazionamento (n. 4063/1983).

- Variazione n. 463A del 20.7.1983 in atti dal 27.07.1989 per frazionamento (n. A00005.900/1983).

- Variazione del 20.7.1983 in atti dal 30.05.1997 per attribuzione identificativo catastale (n. 4063.1/1983).
- Variazione del ed in atti dal 19.10.1998 per proposta di classamento (n. E01934.1/1998).
- Variazione del ed in atti dal 17.04.2018 per variazione toponomastica d'ufficio (n. 5352.1/2018).
- Variazione del ed in atti dal 27.9.2002 per costituzione di beni comuni non censibili e divisione (n. 3066.1/2002).

Data di presentazione planimetria 27.09.2002 prot. 147930 sub 14 e 15

Conformità Catastale.

Sono state rilevate difformità catastali:

L'appartamento al piano secondo nella planimetria catastale non riporta le modifiche per diversa distribuzione degli spazi interni, nella planimetria della soffitta, procedere con frazionamento e fusione dei sub 15 e 20, rifare l'elaborato planimetrico e il bene comune non censibile corridoio ai sub per includere un W.C.

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, inoltrata al Comune di Montegranaro in data 12.07.2023 avente protocollo PROT 18342 del 13.07.2023 e proseguo accesso, avente protocollo PROT 1317 del 15.01.2024 ha prodotto i seguenti documenti:

Le aree distinte al Catasto terreni al Foglio 15 particella n. 276, nel Piano Regolatore Generale vigente e successive varianti ADOTTATO DEFINITIVAMENTE CON DELIBERAZIONE DI c.c. N.2 DEL 3.2.205, sono per ristrutturazione dell'esistente con intervento diretto, senza aumento di volume in quanto già completamente edificato.

Sono state rilasciate dal Comune le seguenti:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili **pratica 106/62** intestata a [REDACTED], a costruire un fabbricato di civile abitazione lottizzazione, rilasciata il 30.09.1962.

- Licenza di Costruzione **pratica 20/70** intestata a [REDACTED], a sopraelevare una casa civile abitazione, rilasciata il 03.02.1970.

- Costruzione **prot. 897 pratica 98/89** intestata a [REDACTED], per modificare interne e di prospetto del piano secondo, rilasciata il 09.06.1989.

-Autorizzazione di abitabilità rilasciata il 26.03.1965

-Concessione Edilizia in sanatoria **N. 403 prot. 1894** intestata a [REDACTED], tra l'altro per cambio destinazione piano sottotetto da terrazza a soffitta, difformità estetiche per chiusura vano scala, diminuzione al piano soffitta, rilasciata il 07.10.1996

-Concessione Edilizia in sanatoria **N. 403bis prot. 1894** intestata a [REDACTED], tra l'altro per cambio destinazione piano sottotetto da terrazza a soffitta, difformità estetiche per chiusura vano scala, mancata realizzazione di balcone lato est, aumento di volume piano terzo realizzazione di abbaino e diversa realizzazione di altezza delle falde, uso non residenziale, rilasciata il 09.02.2004.

Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

L'immobile non risulta conforme in quanto il piano secondo presenta diversa distribuzione interna, sanabile con art. 36 legge 380/05 per un importo previsto di € 2.000 da verificare con il Comune.

11 Indicazione dello stato dell'immobile.

Lotto Unico occupato dall'esecutato [REDACTED]

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

Non è stato incaricato un amministratore esterno per la gestione delle parti comuni.

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.

Lotto Unico

ad uso residenziale appartamento al piano secondo con abbinato una soffitta al piano sottotetto divisa in più parti che ne rappresentano l'intero piano, così descritto:

Appartamento piano secondo foglio 15 particella 276, **Sub 12** categoria A/2, di classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 167 mq. Rendita € 369,27, intestato a [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2 e [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2, confinante con Via Manzoni, Via Volta, parti condominiali, Signori [REDACTED], salvo altri;

Soffitta piano terzo foglio 15 particella 276, **Sub 14** categoria C/2, di classe 2, consistenza mq. 31, superficie totale 36 mq. Rendita € 64,04, intestato [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2 e [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2, confinante con Via Manzoni, Via Volta, parti condominiali, Signori Campetella, salvo altri;

Soffitta piano terzo foglio 15 particella 276, **Sub 15** categoria C/2, di classe 2, consistenza mq. 24, superficie totale 34 mq. Rendita € 49,58, intestato [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2 e [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2, confinante con parti condominiali, stessa proprietà, salvo altri;

Soffitta piano terzo foglio 15 particella 276, **Sub 20** categoria C/2, di classe 2, consistenza mq. 57, superficie totale 69 mq. Rendita € 117,85, intestato [REDACTED] per intero, confinante con parti condominiali, stessa proprietà, signori [REDACTED], salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 15 particella 276 Sub 16 bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte.

foglio 15 particella 276 Sub 17 bene comune non censibile ai sub 12,13,19,20, partita speciale A, ingresso, vano scala e lastrici.

foglio 15 particella 276 Sub 18 bene comune non censibile ai sub 14,15,20, partita speciale A, ingresso, disimpegno al piano terzo.

Lotto Unico occupato dall'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

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 diretta, con ricerca di reddito medio e saggio di capitalizzazione medio.

Tale scelta è conseguenza:

– dell'analisi di mercato statico:

- della ricerca di immobili simili compravenduti negli ultimi 2 anni non sufficienti ad una valutazione per comparazione.

E' stata individuata una compravendita avente più o meno le stesse caratteristiche di quelle oggetto di pignoramento, a rogito del Notaio [REDACTED] del 28.03.2024 rep. 22311, con il quale è stato venduto un appartamento al piano terra rialzato senza ascensore facente porzione di fabbricato con annesso locale fondaco in Montegrano in Via B. Zaccagnini 81 distante in linea d'aria circa 200 metri, descritta in catasto al foglio 15 particella 215 sub 2 categoria A/3 di cinque vani ed una superficie catastale totale di mq. 81 ad un prezzo di € 68.000. Se ne deduce un prezzo al mq. di € 840,51.

Questo parametro economico è da adattare all'appartamento oggetto di stima che invece è di circa 236 mq. e dalle finiture interne per ristrutturazione.

- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una rendita, un canone di affitto ed in caso specifico ad un canone di 750€ mensili ritenuto di mercato;

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 Capitalizzazione diretta è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito lordo ordinario di mercato al saggio di capitalizzazione lordo $V = R / r$

LOTTO UNICO Appartamento piano secondo con soffitta al piano terzo

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

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

Le quantità rilevate vanno a formare la superficie commerciale calcolata sommando alla superficie principale (indice 1) le superfici secondarie (indice valutato secondo rapporti mercantili di mercato valutati al singolo caso) in base ai loro rapporti di mercato con la superficie principale.

Lotto Unico Appartamento piano secondo con soffitta al piano terzo

Caratteristica	Sup. Misurata (m ²)	Indic	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale appartamento	153,24	1,00	153,24 mq.
Superficie balconi appartamento	13,40	0,50	6,70 mq.
Superficie principale soffitta (intera con w.c.)	153,24	0,50	76,62 mq.
Somma dei sub 14+15+18+20)		Totale superficie commerciale	236,56 mq.

VALUTAZIONE

Lotto Unico

R = Reddito lordo medio di mercato € 750 al mese x 12 mesi = € 9.000.

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 3,50%

V = $9.000/3,50\% = € 257.143$ che in conto totale considero € 257.000 e per la superficie commerciale di 236,56 mq. è di € 1086/mq.

Lotto Unico

Porzione di fabbricato in Via Alessandro Manzoni 19 di Montegranaro, consistente in appartamento al piano secondo con abbinata una soffitta all'intero piano sottotetto, così descritto:

Appartamento piano secondo con accesso dalla Via pubblica alla scala comune, esposto su quattro lati, composto da ampio soggiorno con angolo cottura e camino, disimpegno, tre camere, due bagni ed un ripostiglio oltre due balconi, della superficie commerciale di mq. 159,94. Descritto in catasto fabbricati foglio 15 particella 276, **Sub 12** categoria A/2, di classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 167 mq. Rendita € 369,27, intestato a [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2 e [REDACTED] per l'usufrutto di 1/2, confinante con Via Manzoni, Via Volta, parti condominiali, [REDACTED], salvo altri;

Soffitta piano terzo con accesso dalla scala comune ad un corridoio e bagno comune, con un'altezza media di ml. 2,30 avente superficie coperta di mq. 33,80 mq.

descritta in catasto fabbricati al foglio 15 particella 276, **Sub 14** categoria C/2, di classe 2, consistenza mq. 31, superficie totale 36 mq. Rendita € 64,04, intestato ■■■■■■■■■■ per la nuda proprietà, ■■■■■■■■■■ per l'usufrutto di 1/2 e ■■■■■■■■■■ per l'usufrutto di 1/2, confinante con Via Manzoni, Via Volta, parti condominiali, ■■■■■■■■■■ salvo altri;

Soffitta piano terzo con accesso dalla scala comune ad un corridoio e bagno comune, con un'altezza media di ml. 2,30, avente superficie coperta di mq. 44,64 mq. descritta in catasto fabbricati foglio 15 particella 276, **Sub 15** categoria C/2, di classe 2, consistenza mq. 24, superficie totale 34 mq. Rendita € 49,58, intestato ■■■■■■■■■■ per la nuda proprietà, ■■■■■■■■■■ per l'usufrutto di 1/2 e ■■■■■■■■■■ per l'usufrutto di 1/2, confinante con parti condominiali, stessa proprietà, salvo altri;

Soffitta piano terzo con accesso dalla scala comune ad un corridoio e bagno comune, composta da due stanze con un'altezza media di ml. 2,30, avente superficie coperta di mq. 63,60 mq. descritta in catasto fabbricati al foglio 15 particella 276, **Sub 20** categoria C/2, di classe 2, consistenza mq. 57, superficie totale 69 mq. Rendita € 117,85, intestato ■■■■■■■■■■ per intero, confinante con parti condominiali, stessa proprietà, signori ■■■■■■■■■■, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 15 particella 276 Sub 16 bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte.

foglio 15 particella 276 Sub 17 bene comune non censibile ai sub 12,13,19,20, partita speciale A, ingresso, vano scala e lastrici.

foglio 15 particella 276 Sub 18 bene comune non censibile ai sub 14,15,20, partita speciale A, ingresso, disimpegno al piano terzo.

Valore stimato € 257.000 per la superficie commerciale di 236,56 mq. è di € 1086/mq.

Valore stimato € 257.000

A cui detrarre spese per regolarizzazione catastale € 1.000

A cui detrarre spese per regolarizzazione sanatoria € 2.000

Valore totale € 254.000 dicono Duecentocintaseimilaeuro

Prezzo a base d'asta € 254.000 Diconsi Euro Duecentocintaquattromilaeuro

Il locale descritto con i Sub 20 è di proprietà di ■■■■■■■■■■.

I locali descritti con i Sub 12, 14, 15 sono per la nuda proprietà di [REDACTED] e l'usufrutto ciascuno per 1/2 di [REDACTED].

Lotto Unico occupato dall'esecutato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Custode Istituto Vendite Giudiziarie.

Pratiche da espletare:

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli

Pratiche di variazioni catastali e di sanatoria edilizia.

ALLEGATI:

- 0) Elaborato Planimetrico;
- 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 16.02.2025

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)

