

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.N.R. 170/2015**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono ubicati in un fabbricato condominiale di civile abitazione, sito in comune di Fermo, Via Medaglie d'Oro n. 41, nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Civile "Augusto Murri", e sono di seguito descritti:

- Appartamento sito al piano primo sottostrada, avente superficie lorda pari a mq. 170,00 circa, con cantina di mq. 7,45 al piano secondo sottostrada;
- Garage sito al piano terzo sottostrada avente superficie lorda pari a mq. 18,70.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'edificio condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione è sito nella via limitrofa, verso sud, all'Ospedale Civile "Augusto Murri" del comune di Fermo, si eleva per cinque piani fuori terra con tre piani seminterrati ed è denominato "Condominio Fortuna" (foto n. 1-2).

Ai piani fuori terra si accede, da via Medaglie d'Oro, attraverso una loggia ed un portone che conducono al vano scala sito in zona centrale dell'edificio.

Ai tre piani seminterrati sottostrada si accede invece o da via Medaglie d'Oro, attraverso una scalinata esterna, sita sul lato est dell'edificio, o da via Alessandro Cocci, cui sono prospicienti le serrande di accesso ai garages siti al piano terzo sottostrada, dalla quale si accede anche alla suddetta scalinata, che conduce a via Medaglie d'Oro (foto n. 3-4).

Da via Medaglie d'Oro, tramite la scala di collegamento ai piani sottostrada dell'edificio, si accede ad un ballatoio dove è sito il portone in alluminio con vetri, che costituisce l'ingresso all'appartamento oggetto di stima (foto n.5).

L'unità abitativa è costituita da una zona ingresso da cui si accede alla zona giorno, composta da un'ampia sala e da una cucina con retrocucina, e, attraverso una porta a vetri, alla zona notte composta da due bagni, due locali ripostiglio e quattro camere da letto, di cui due matrimoniali con balcone (foto da n. 6 a n.26).

I pavimenti dell'appartamento sono realizzati in marmo di colore chiaro per l'ingresso e la sala, in piastrelle di ceramica di colore chiaro per la cucina e retrocucina, in piastrelle di graniglia sempre di colore chiaro per il disimpegno della zona notte, per le camere ed i due ripostigli.

I due bagni hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro e sono dotati di sanitari costituiti da lavabo, water, bidet, con vasca per il bagno grande e doccia per quello piccolo.

Tutti i balconi hanno pavimenti con piastrelle in gres rosso e ringhiera in ferro, a tratti ossidata, con vernice di colore grigio (foto n. 25-26-27).

L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia murale a gas metano e di elementi radianti in ghisa (foto n. 28-29).

Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni, i quali sono dotati di vetro semplice e di tapparelle in pvc di colore verde (foto n.30-31-32).

Da un corridoio condominiale, posto al piano secondo sottostrada, con ingresso sito sulla parete est dell'edificio e dotato di porta in ferro, si accede al locale cantina di circa mq.7,45 avente altezza interna pari a ml. 2,07 e pavimento in battuta di cemento, provvisto di infisso in ferro con vetro semplice e di finiture minimali (foto n. 33-34-35).

Al piano terzo sottostrada è sito il garage di mq. 18,70, con accesso dotato di serranda avvolgibile in ferro e prospiciente via Alessandro Cocci, che costeggia il lato sud dell'edificio.

Il pavimento è realizzato con battuta di cemento ed in corrispondenza del soffitto e della parete laterale verso est sono evidenti zone di umidità causate da infiltrazioni di acqua meteorica (foto n. 2-36-37-38).

La suddetta unità abitativa dotata di cantina e garage, è parte del "Condominio Fortuna" il cui amministratore protempore a sede in Porto Sant'Elpidio.

Per quanto sopra ho contattato, sia telefonicamente e sia con mail di posta certificata, l'amministratore per la richiesta di informazioni circa l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Il suddetto amministratore alla data del 23/05/2022 non ha ancora fornito al sottoscritto quanto richiesto.

Di conseguenza ho contattato la persona delegata da parte della proprietaria a presenziare ai sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto per la visione dell'immobile e lo stesso forniva i dati di seguito descritti relativamente al condominio fino alla data del 31/12/2021.

- Millesimi di proprietà : 96,00
- Quota annua condominiale : €. 241,00
- La proprietaria non ha debiti pregressi relativamente alle spese condominiali alla data del 31/12/2021.
- Previsione di intervento di ristrutturazione delle facciate (superbonus 110%) progettato da un Architetto di Senigaglia.

#### PROPRIETA' E PROVENIENZA

##### Proprietà

Esecutata diritti di proprietà pari ad 1/1 (esecutata);

##### Provenienza

L'appartamento con cantina e garage è pervenuto in proprietà all'esecutata con denuncia di successione del 27/03/2013, Reg. Part. 1547, Reg. Gen. 2271, a seguito del decesso della precedente proprietaria.

#### STATO DI POSSESSO

L'appartamento con cantina e garage attualmente è utilizzato dalla proprietaria.

#### DATI CATASTALI

- Appartamento con cantina descritto al Catasto Fabbricati del comune di Fermo al Foglio n.59 con la particella n.403, subalterno 22, cat. A/2, piano S1-S2, classe 4, consistenza vani 8, rendita €. 640,41 (allegato n.1).
- Garage descritto al Catasto Fabbricati del comune di Fermo al Foglio n.59 con la particella n.403, subalterno 11, cat. C/6, piano S3, classe 8, consistenza 16 mq, rendita €. 35,53 (allegato n.1).

## CONFORMITA' CATASTALE

Le planimetrie relative all'appartamento ed alla cantina sono conformi con lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima.

Invece la planimetria del garage (sub. 11) sito in corrispondenza del lato est del piano destinato a garage non è conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto la planimetria corrispondente non riporta la porzione di garage ubicata nello spazio sottostante la scala esterna.

Per regolarizzare le difformità planimetriche sarà necessario redigere una variazione catastale per rettifica planimetria essendo l'edificio stato realizzato prima dell'anno 1967.

Per tale regolarizzazione si prevede un costo di €. 1000,00 comprensivo di spese catastali, spese tecniche e oneri di legge.

## CONFINI

Est: corte condominiale, Sud: Via Alessandro Cocci; Ovest: altra proprietà; Nord: Via Medaglie d'Oro.

## DATI URBANISTICI

### Autorizzazioni urbanistiche

A seguito di accesso agli atti presso l'Archivio di Stato e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Fermo è stata rinvenuta unicamente l'autorizzazione edilizia originaria di seguito descritta (allegato n.2):

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n.223/1965 del 03/08/1965, protocollo n. 2009, per autorizzazione a costruire "complesso di 2 edifici di civile abitazione" in via Medaglie d'Oro.

L'autorizzazione sopra descritta riguardava la realizzazione di due edifici gemelli realizzati rispettivamente il primo sulla particella n.76 a-c, così come riportato anche nell'atto di compravendita del 25/10/1968 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Fermo il 30/10/1968 al n. 3926 r.p., tramite il quale la proprietà dell'appartamento e del garage era pervenuta alla originaria proprietaria, ed il secondo sulla particella n. 76 a-b.

Successivamente l'autorizzazione originaria è stata suddivisa in due autorizzazioni delle quali sono state ritrovate successive varianti riguardanti la costruzione di quattro garage, due sul lato est e due sul lato ovest, e modifiche prospettiche solo per l'edificio realizzato sulla particella n.76 a-b.

Per quest'ultimo edificio (particella n.76 a-b) è stata rinvenuta anche l'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 20/12/1967.

Unitamente al tecnico dell'ufficio urbanistica di Fermo si è desunto che tali varianti successive siano state presentate anche per l'edificio realizzato sulla particella n. 76 a-c, oggetto di esecuzione, però purtroppo tali varianti non sono state rinvenute né presso l'Archivio di Stato, né presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Fermo.

### Conformità urbanistica

Visto che l'edificio è stato realizzato a seguito di autorizzazione in data 03/08/1965;

Visto che la planimetria catastale dell'appartamento e della cantina è conforme allo stato dei luoghi;

Il sottoscritto ritiene che l'appartamento con cantina sia conforme urbanisticamente.

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

A seguito di Ispezione telematica aggiornata per il periodo informatizzato dal 19/04/1991 al 10/05/2022 relativamente all'immobile sito in comune di Fermo, descritto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al Foglio n. 59 con la particella n. 403, subalterno 22, cat. A/2, e sub. 11, cat. C/6, è scaturito quanto di seguito descritto (allegato n.3) :

- Iscrizione del 22/03/2010 – R.P. 499, R.G. 2028 Pubblico Ufficiale Ciuccarelli Francesco Rep. 31147/10288 del 19/03/2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 27/03/2013 – R.P. 1547, R.G. 2271 Pubblico Ufficiale Ufficio Registro Rep. 217/9990 del 21/02/2013 atto per causa di morte – certificato denuncia di successione;
- Trascrizione del 04/09/2015 – R.P. 4314, R.G. 5932 Pubblico Ufficiale UNEP – Tribunale di Fermo Rep. 1778 del 31/07/2015 atto esecutivo o cautelare – verbale pignoramento immobili;

#### CRITERIO DI STIMA E STIMA

##### Fattori di apprezzamento:

- L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in zona limitrofa all'Ospedale Civile "Augusto Murri", dotata di servizi e ampia possibilità di parcheggio.
- Ingresso autonomo.

##### Fattori di deprezzamento:

- L'appartamento è sito al piano primo sottostrada con tutta la parete nord a contatto con il terrapieno sottostante via Medaglie d'Oro con possibilità di formazione fenomeni di umidità.
- Gli infissi, gli impianti ed i pavimenti sono tutti risalenti agli anni di costruzione del fabbricato (1965).
- I paramenti esterni dell'edificio necessitano di interventi di ristrutturazione.
- Garage completamente da ristrutturare e con presenza di vistose infiltrazioni..

Sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quello in oggetto, tenuto conto dell'attuale periodo di crisi economica e dei fattori di deprezzamento sopra descritti, si ritengono congrui i sottoelencati valori di mercato per mq. di superficie commerciale, intendendosi per superficie commerciale la superficie lorda dell'unità immobiliare aumentata di 1/3 della superficie dei balconi e della cantina per l'unità abitativa, mentre per superficie commerciale dell'unità immobiliare a destinazione garage si intende 1/3 della sua superficie utile, visto il suo stato di degrado:

#### VALORE DELL'IMMOBILE

Appartamento: mq. 170,00 x €. 800,00 = €. 136.000,00

Balconi: mq. 18.20/3 = mq. 6,06 x €. 800,00 = €. 4.848,00

Cantina: mq. 7.50/3 = mq. 2,50 x €. 800,00 = €. 2.000,00

Garage : mq. 18.70/3 = mq. 6.23 x €. 800,00 = €. 4.984,00

**VALORE :** €. 147.832,00

Al valore sopra descritto bisognerà detrarre i costi per la variazione catastale che ammonta ad €. 1.000,00

VALORE IMMOBILE: €. 147.832,00

TOTALE COSTI €. 1.000,00

**VALORE TOTALE** €. 146.832,00

**valore arrotondato a corpo da porre a base d'asta: € 146.000,00**

(diconsi euro centoquarantaseimila/00)

Fermo li 23/05/2022

Il perito estimatore