

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 118/2018

Procedura promossa da:

DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI PRISMA 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, del sopralluogo effettuato prima della concessione dell'ultima proroga con disposizioni del 16.01.2025, sentito il Custode e l'inquilino e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato, nel termine concesso in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 18.07.2023 e successive proroghe al 18.02.2025.

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 procedente **DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI PRISMA SPV S.R.L.)** ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 12.10.2018, visto il verbale di pignoramento rep. 1217/2018 del 08.07.2018 trascritto il 04.10.2018 al n. 5624 Reg. Part.

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

- porzioni di fabbricato conosciuto come "casa ██████████" in Sant'Elpidio A Mare località Casette D'Ete, Viale Cavour 13 e precisamente appartamento al piano terzo-attico, angolo sud-est, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 376, Sub 14.

Nel ventennio precedente il pignoramento, 08.07.2018, la continuità della proprietà delle unità immobiliari facenti parte:

- per l'intera proprietà del terreno su cui è stato costruito il fabbricato nel 1968 in Viale Cavour 13, si verifica con atto [REDACTED] in data 25.10.1959, trascritto il 12.11.1959 al n. 3698/3025 Reg. Part, con il quale [REDACTED], [REDACTED] ne entrano in proprietà. Dal 12.11.1959 al 19.02.2003 (anni 44).

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

L'atto di precetto è stato notificato il 10.04.2018

L'atto di pignoramento è stato notificato il 17.07.2018

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 € 52.267,25, oltre interessi, onorari e successive occorrenze, in forza di precetto notificato il 10.04.2018 a seguito di contratto di mutuo Notaio [REDACTED] del 19.02.2003 rep. 169772/19752, munito di formula esecutiva il 07.03.2003 a favore di [REDACTED] quale mandataria della [REDACTED].

Attuale proprietario [REDACTED] per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] del 19.02.2003 rep. n. 169771, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 14.11.2018 al n. 6388 Reg. Part.

2a) Breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento

I beni fanno parte di una palazzina di 4 piani di cui uno seminterrato, con laboratori al piano seminterrato e terra ed appartamenti ai piani superiori. Sono ubicati in un'area mista residenziale/commerciale.

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 mattoncini a faccia vista, e tinteggiatura al piano terra, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita nel 1968.

- L'appartamento, con accesso dal Viale Cavour tramite scala esterna e poi scala interna, è esposto su due lati, è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un bagno ed un ripostiglio, per una superficie coperta complessiva di mq. 66,25 circa ed altezza interna di ml. 3,90 circa;

L'appartamento presenta le seguenti finiture: finestre in legno senza oscuranti e con vetri semplici, porta di ingresso in legno blindata, porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica gres, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia murale e termosifoni in alluminio.

La maggior parte delle stanze in prossimità delle pareti perimetrali presentano evidenti tracce di umidità e muffa anche nel soffitto, trattandosi di un sottotetto. Le condizioni generali sono mediocri, visto che internamente non è stato oggetto di manutenzioni o ristrutturazioni importanti dalla data della sua costruzione.

Occupato da [REDACTED] con contratto di affitto registrato in data 22.04.2022 fino al 31.03.2026 con tacito rinnovo per altri quattro anni e dai signori [REDACTED] [REDACTED] con dati non forniti;

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 08.06.2006 a firma di Notaio [REDACTED] al n. 169772/19752 di repertorio, iscritta il 24.02.2003 a Fermo al n. 1401 Reg. Part a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 127.000. Importo capitale: € 63.500. Durata ipoteca: 30 anni scadenza nel 2033.

La formalità è riferita solamente a abitazione descritta in catasto comune di Sant'Elpidio A Mare foglio 25 particella 376 Sub 14

- Ipoteca **volontaria** in rinnovazione dell'iscrizione del 24.02.2003 n. 304 sopra

descritta, in merito all'attuale detentore del credito a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 127.000. Importo capitale: € 63.500. Durata ipoteca: 30 anni scadenza nel 2033.

La formalità è riferita solamente a abitazione descritta i catasto comune di Sant'Elpidio A Mare foglio 25 particella 376 Sub 14.

- Pignoramento stipulato il 08.07.2018 al n. 1217 di repertorio, trascritto il 04.10.2018 a Fermo al n. 5624 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 terzo, foglio 25 particella 376 SUB 14 Comune di Sant'Elpidio A Mare

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 del lotto Unico, oggetto di pignoramento.

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 08.07.2018)

Unità immobiliare in Fabbricato in Viale Cavour 13 Lotto Unico

- atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 25.10.1959, trascritto il 12.11.1959 al n. 3698/3025 Reg. Part, con il quale [REDACTED] entrano in proprietà del terreno su cui è stato costruito il fabbricato nel 1963 descritto al catasto terreni al foglio 25 part.376 di mq. 480. Dal 12.11.1959 al 19.02.2003

- successione legittima di [REDACTED] del 06.07.2000 con denuncia di successione n. 21 vol. 249 trascritta alla conservatoria di Fermo il 15.01.2002 ai n.320/225 a favore di [REDACTED] ciascuna per la proprietà di 1/8

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] del 19.02.2003 rep. n. 169771, trascritto alla Conservatoria di Fermo il 14.11.2018 al n. 6388 Reg. Part. con il quale a seguito della morte di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] trascrivono l'accettazione tacita di eredità e poi

insieme a [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e tutti insieme per l'intero, vendono a [REDACTED] l'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dal 19.02.2003 al ad oggi.

-Catastalmente la particela 376 di mq. 480 dall'impianto 01.12.1976 come seminativo di mq. 480 intestata a [REDACTED]

- Tipo mappale del ed in atti 03.06.1999 (n.1318.1/1999) diventa ente urbano, fino al 31.01.1990.

Sulla particella 376 sono stati costituiti il Sub 14 Appartamento piano terzo per frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni-laboratorio mag. del 05.11.2002 pratica 183934 in atti dal 05.11.2002 (n. 3477.1/2006).

- Variazione del 09.11.2015 prot. AP142531 per inserimento in visura dei dati di superficie.

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

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, inoltrata al Comune di Sant'Elpidio A Mare in data 08.05.2024 avente protocollo PROT 23383 del 05.08.2024, ha prodotto i seguenti documenti:

Le aree distinte al Catasto terreni al Foglio 25 particella n. 376, nel Piano Regolatore Generale vigente e successive varianti, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTR1)

(art. modificato con Del. C.C. n. 28 del 30/06/2008)

Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su

U4/1- Commercio al dettaglio U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la

cultura U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 - Attrezzature per il verde U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 - Attrezzature ricettive

Usi regolati: U4/1- Commercio al dettaglio (*)

U4/5 - Pubblici esercizi (*) U4/6 –

Uffici e studi professionali (*) = max. 30% Su U4/9 - Artigianato di servizio = max 20% Su

L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al

Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

$U_f = U_{fe}$

In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

$U_f = 1,00 \text{ mq/mq} (= 3,00 \text{ mc/mq})$

$H = \text{max } 10,50 \text{ ml}$. Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni particolari:

L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50.

Art. 55- Ambiti di tutela delle risorse idriche

Gli ambiti di tutela delle risorse idriche, individuati cartograficamente negli elaborati grafici di "Azionamento" comprendono i territori che richiedono particolari accorgimenti per la salvaguardia della qualità e quantità delle risorse idriche sotterranee.

La fattibilità di ogni intervento è subordinata alla verifica dell'assenza di interazioni negative fra l'intervento stesso e le risorse idriche sotterranee, in particolare per quanto riguarda la tutela della qualità di queste ultime.

La realizzazione di opere di captazione idrica (pozzi di emungimento) per l'estrazione di acqua dal sottosuolo, avverrà previa richiesta di autorizzazione accompagnata da una relazione idrogeologica contenente informazioni sulla stratigrafia, sulle caratteristiche dell'acquifero (profondità, spessore, permeabilità, ecc.), nonché sulle modalità costruttive dell'opera di emungimento. L'analisi idrogeologica, che andrà estesa ad un intorno non inferiore a 500 metri rispetto all'opera di captazione, verificherà la compatibilità della portata da emungere rispetto alla potenzialità dell'acquifero ed alle condizioni di sfruttamento già in atto.

Nelle zone di tutela delle captazioni idriche destinate al consumo idro-potabile dovranno essere osservate le limitazioni previste dal DPR 236/88.

Sono state rilasciate dal Comune le seguenti.

- Licenza di costruzione **prot. 4645** intestata a [REDACTED] per autorizzazione a modificare prospetti fabbricato progetto approvato in data 09.08.1968, rilasciata il 13.07.1973.

-Autorizzazione di agibilità rilasciata il 20.09.1974

-Concessione Edilizia in sanatoria **N. 30 prot. 12415** intestata a [REDACTED], tra l'altro per cambio destinazione piano sottotetto ad uso abitativo, rilasciata il 25.04.2001.

- Autorizzazione per attività edilizia o di trasformazione urbanistica **Pratica N. 42/2001, prot. 11133/2001**, intestata a [REDACTED], per modifiche interne n. 2 unità ad uso abitativo, rilasciata il 31.10.2001.

- Concessione edilizia **Pratica N. 140/2002, n. 53 prot. 13643/2002**, intestata a [REDACTED], per modifiche interne n. 2 unità ad uso abitativo, rilasciata il 06.11.2002.

Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

L'immobile risulta **conforme**.

11 Indicazione dello stato dell'immobile.

Lotto Unico occupato senza titolo, già dato in affitto con contratto non opponibile perché stipulato dopo il pignoramento, a [REDACTED], con contratto di affitto registrato in data 22.04.2022 fino al 31.03.2026 con tacito rinnovo per altri quattro anni ed

occupato dai signori [REDACTED] con dati non forniti; con un canone pari ad € 3.600 annuali (300 € mensili) corrispondente e ritenuto idoneo al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

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 ed occupato senza titolo già dato in affitto con contratto non opponibile stipulato dopo il pignoramento.

- porzioni di fabbricato conosciuto come "casa [REDACTED]" in Sant'Elpidio A Mare località Casette D'Ete, Viale Cavour 13 e precisamente appartamento al piano terzo-attico, angolo sud-est, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 376, Sub 14, intestato [REDACTED] per l'intera proprietà, confinante con [REDACTED], parti condominiali, salvo altri Beni comuni non censibili:

foglio 25 particella 376, Sub 2, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, scale esterne e corpo scala edificio Piani da terra al terzo piano.

foglio 25 particella 376, Sub 17, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte esterna.

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 in recessione e statico:

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

E' stata individuata una compravendita con i benefici di prima casa avente più o meno le stesse caratteristiche di quelle oggetto di pignoramento, a rogito del Notaio [REDACTED] del 04.12.2019 rep. 9626, con il quale è stato venduto un appartamento al piano secondo senza ascensore facente porzione di fabbricato conosciuto come Palazzina Morlacco in Sant'Elpidio a mare frazione Casette D'Ete in Piazza Mazzini 3 distante in linea d'aria circa 200 metri, descritta in catasto al foglio 25 particella 99 sub 17 di cinque vani ed una superficie catastale totale di mq. 128 ad un prezzo di € 120.000. Se ne deduce un prezzo al mq. di € 937,50

Questo parametro economico è da adattare all'appartamento oggetto di stima che invece è di circa 68 mq.

- 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 300€ 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 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 terzo

Caratteristica	Sup. Misurata (m ²)	Indic	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale appartamento	65,80	1,00	65,80 mq.
			Totale superficie commerciale 65,80mq.

VALUTAZIONE

Lotto Unico

R = Reddito lordo medio di mercato € 300 al mese x 12 mesi = € 3.600.

r = Saggio di capitalizzazione medio di mercato 4,20%

V = $3.600/4,03\%$ = € = € 85.714 che in conto totale considero € 86.000 e per la superficie commerciale di 65,80 mq. è di € 1.307/mq.

Lotto Unico

- porzione di fabbricato conosciuto come "casa [REDACTED]" in Sant'Elpidio A Mare località Casette D'Ete, Viale Cavour 13 e precisamente appartamento al piano terzo-attico, angolo sud-est, distinto in catasto fabbricati al foglio 25 particella 376, Sub 14, intestato [REDACTED] per l'intera proprietà, confinante con [REDACTED], parti condominiali, salvo altri;

Beni comuni non censibili:

foglio 25 particella 376, Sub 2, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, scale esterne e corpo scala edificio Piani da terra al terzo piano.

foglio 25 particella 376, Sub 17, bene comune non censibile a tutti i sub, partita speciale A, corte esterna.

Prezzo a base d'asta € 86.000 Diconsi Euro Ottantaseimila

Proprietari [REDACTED]

Lotto Unico occupato senza titolo già dato in affitto con contratto non opponibile perché stipulato dopo il pignoramento, a [REDACTED] con contratto di affitto registrato in data 22.04.2022 fino al 31.03.2026 con tacito rinnovo per altri quattro anni ed occupato insieme dai signori [REDACTED] con dati non forniti; con un canone pari ad € 3.600 annuali (300 € mensili) corrispondente e ritenuto idoneo al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

Istituto Vendite Giudiziarie.

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare ed iscrizioni pregiudizievoli

ALLEGATI:

- 0) Rilievo
- 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 22.01.2025

Il Perito
(Geom. Buscemi Vincenzo)

