

OTRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 150/2019 R.G.N.R.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento al piano primo, con garage e fondaci al piano terra, facente parte di un edificio bifamiliare di civile abitazione ubicato in comune di Fermo (FM), via Pompeiana n. 175.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio, di cui è parte l'appartamento, si eleva per n. 3 piani fuori terra ed è sito nella zona periferica verso est del centro storico del comune di Fermo, lungo la via Pompeiana (foto n. 1-2-3).

L'unità immobiliare destinata a civile abitazione è ubicata al piano primo, mentre i due vani destinati a fondaco ed il garage sono ubicati al piano terra.

Sia il garage che il locale costituito dai due fondaci hanno ingresso prospiciente la corte esterna verso est, mentre all'appartamento sito al piano primo si accede, sempre dalla corte esterna, tramite una scala sita a ridosso della parete nord, costituita da due rampe che confluiscono su di un ballatoio prospiciente l'ingresso dell'appartamento, dotato di un portone a vetri in alluminio (foto n. 4-5-6-7).

Attraverso il suddetto portone si accede all'appartamento costituito da una zona giorno e da una zona notte.

La zona giorno è costituita da un ingresso, da una cucina e da un pranzo soggiorno con ampio terrazzo (foto n. 8-9-10-11-12-13).

Alla zona notte invece si accede tramite un corridoio che conduce alle quattro camere da letto, di cui tre matrimoniali e una singola e ad un bagno (foto n. 14-15-16-17-18-19-20-21).

Dalla camera matrimoniale sita nell'angolo sud-ovest si accede ad un balcone sito sulla facciata ovest.

In fondo al corridoio d'ingresso, in adiacenza alla parete sud dell'edificio, è sito un piccolo vano nel quale è ubicata una scala che collega il piano primo al piano terra (foto n. 22).

I pavimenti dell'ingresso e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica di colore begie, mentre quelli del pranzo soggiorno sono realizzati in marmo di colore bianco, quelli del disimpegno della zona notte, delle due camere da letto esposte a nord in parquet prefinito e quelli delle due camere da letto esposte a sud in moquette di colore blu.

Il bagno, nel quale sono posizionati sanitari costituiti da lavabo, water, bidet e vasca, ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di colore beige.

Le porte interne sono in legno verniciato e gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, dotati di vetro semplice e di tapparelle in pvc, anch'esse colore bianco.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano ed è dotato di caldaia murale, ubicata nel magazzino del piano terra, e di elementi radianti in alluminio.

I balconi, sia quelli della zona giorno che quelli della zona notte, ed il ballatoio di ingresso all'abitazione hanno pavimentazione in piastrelle di gres rosso e ringhiera in ferro, mentre la scala esterna ha gradini in marmo e ringhiera anch'essa in ferro.

Ai locali siti al piano terra si può accedere o dall'interno dell'appartamento, tramite un'angusta scala ubicata in un piccolo vano, sito nella zona terminale verso sud del corridoio d'ingresso, o dal porticato esterno, ubicato sul lato est dell'edificio.

Nel locale costituito dai due fondaci descritti nelle planimetrie catastali, è stato realizzato un unico ambiente destinato a zona giorno costituito da cucina con camino (foto n. 23-24).

Invece nel locale adibito a garage sono stati ricavati dei vani aventi rispettivamente destinazione a bagno, a magazzino ed a locale dove la proprietaria svolge il proprio hobby di pittura di quadri (foto n. 25-26-27-28-29).

A quest'ultimo vano si può accedere dal porticato esterno, sito verso est, tramite un'ampia vetrata in pvc di colore bianco, dotata di serranda avvolgibile in ferro e posizionata in corrispondenza dell'apertura d'ingresso all'originario garage, mentre alla zona dei fondaci si accede tramite un portone in legno, anch'esso prospiciente il suddetto porticato esterno.

I pavimenti sono realizzati in ceramica nella zona con camino e nel bagno, dotato di lavabo, water, bidet e doccia, in cemento lisciato nel magazzino ed in parquet prefinito nel locale per pittura di quadri.

Le porte interne sono in legno, tinteggiate di colore bianco, così come gli infissi esterni dotati di vetro semplice.

Esternamente l'edificio è rifinito con rivestimento al quarzo che è in stato ammalorato e necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria, così come i frontalini dei balconi, i sottobalconi e la scala esterna di accesso al piano primo (foto n. 30-31-32-4-5-6).

Inoltre le finiture interne e gli impianti dell'appartamento risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio e necessitano anch'essi di un importante intervento di riqualificazione.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Proprietà

- diritti di proprietà pari a 4/24 (esecutata);
- diritti di proprietà pari a 6/24 (esecutata);
- diritti di proprietà pari a 2/24 (esecutata);
- diritti di proprietà pari a 5/24 (esecutato);
- diritti di proprietà pari a 5/24 (esecutato);
- diritti di proprietà pari a 2/24, deceduto in data 10/12/2022 (esecutato).

A seguito di denuncia di successione reg. gen. n. 1580 reg. part. n. 1171 del 27/02/2023 la proprietà è stata devoluta a:

- figlia diritti di proprietà paria ad 1/24;
- figlia diritti di proprietà paria ad 1/24.

Provenienza:

Gli immobili pignorati sono pervenuti ai sopra elencati proprietari a seguito di:

- Successione registrata a Fermo, in data 09/06/2011, rep.628/9990/11, trascritta in data 27/03/2017 ai nn.2489/1826.
- Successione registrata a Fermo in data 12/07/2017, rep.774/9990/17, trascritta in data 21/02/2018 ai nn.1358/1010.

Dall'analisi delle predette provenienze, a seguito delle denunce di successione sopra citate, le quote di proprietà di ciascun debitore non corrispondono con le quote di proprietà indicate sia nella visura catastale, sia nel pignoramento, nel quale vengono riportate le quote di proprietà descritte nella visura catastale.

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato da due degli esecutati.

DATI CATASTALI

Appartamento descritto al Catasto Fabbricati del comune di Fermo al Foglio n.80 con la particella n.240, subalterno 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza 8,5 vani, rendita €. 680,43 (allegato n.1).

Garage descritto al Catasto Fabbricati del comune di Fermo al Foglio n.80 con la particella n.240, subalterno 2, cat. C/6, classe 6, Consistenza mq. 80, rendita €. 123,95 (allegato n.1).

CONFINI

Est: altra proprietà, Sud: proprietà esecutata; Ovest: proprietà esecutata; Nord: via Pompeiana.

DATI URBANISTICI

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Fermo e all'Archivio di Stato di Fermo è scaturito che relativamente all'immobile oggetto di esecuzione sono depositate le seguenti autorizzazioni urbanistiche (allegato 2):

- Archivio di Stato di Fermo:
 - Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili n. 1356 del 21/05/1966, per autorizzazione a costruire Casa di civile abitazione;
 - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 743/762 del 12/12/1972, per autorizzazione a sopraelevare casa di civile abitazione;
 - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 327 del 17/03/1973, per autorizzazione a varianti casa di civile abitazione.
- Comune di Fermo, ufficio urbanistica:
 - Domanda di condono edilizio prot. n. 603 del 03/02/1986, ai sensi della L.47/85, per “variazione nella consistenza per costruzione di legnaia, forno e ripostiglio”.

Conformità urbanistica

Dal confronto tra gli elaborati allegati alle autorizzazioni urbanistiche sopra riportate e il rilievo dello stato attuale effettuato dal sottoscritto durante la visita di sopralluogo è scaturito che l'appartamento sito al piano primo presenta lievi difformità nella divisione interna dei locali rispetto sia allo stato di progetto riportato negli elaborati grafici delle autorizzazioni urbanistiche, sia a quello riportato nelle planimetrie catastali.

Anche relativamente al piano terra si sono riscontrate lievi difformità sia nella distribuzione interna che prospettiche dei due fondaci e del garage.

Per quanto sopra per ottenere la conformità urbanistica bisognerà depositare presso l'ufficio tecnico comunale una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 6, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, a firma di un tecnico abilitato e versare una oblazione pari ad €. 1000,00, per sanare le difformità della distribuzione interna del piano terra, e pari ad €. 500,00 per sanare le difformità prospettiche. Contemporaneamente alla redazione della S.C.I.A. di cui sopra bisognerà che il tecnico incaricato proceda all'esecuzione della variazione catastale per rendere conformi le planimetrie allo stato attuale.

L'onorario per il tecnico incaricato a svolgere le prestazioni professionali sopra descritte è pari a circa €.2.000,00.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

A seguito di Ispezione telematica aggiornata per il periodo informatizzato dal 19/04/1991 al 22/11/2023 relativamente all'immobile sito in comune di Fermo, descritto al Catasto Fabbricati del suddetto comune al Foglio n. 80 con la particella n. 240, sub. 1-2 è scaturito quanto di seguito descritto (allegato n.3) :

- ISCRIZIONE del 17/09/1991 - Registro Particolare 862 Registro Generale 624, Pubblico ufficiale STIZ ADA Repertorio 33906 del 06/09/1991, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE del 23/12/1994 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 7262, Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 1481 del 22/12/1994, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 939 del 25/10/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE);
- TRASCRIZIONE del 04/03/1998 - Registro Particolare 884 Registro Generale 1159, Repertorio 49118 del 25/02/1998, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 10/05/1999 - Registro Particolare 778 Registro Generale 3350, Repertorio 52576 del 03/05/1999, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
- TRASCRIZIONE del 10/10/2005 - Registro Particolare 5444 Registro Generale 8739, Repertorio 1211/635 del 04/10/2005, ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;
- ISCRIZIONE del 10/10/2005 - Registro Particolare 2141 Registro Generale 8740, Repertorio 1212/636 del 04/10/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 27/03/2017 - Registro Particolare 1826 Registro Generale 2489, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 628/9990 del 09/06/2011, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 21/02/2018 - Registro Particolare 1010 Registro Generale 1358 Pubblico ufficiale FERMO Repertorio 774/9990 del 12/07/2017, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 11/10/2019 - Registro Particolare 5578 Registro Generale 7674, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2298 del 27/09/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE del 22/02/2021 - Registro Particolare 1034 Registro Generale 1371, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 150/2019 del 27/01/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
- TRASCRIZIONE del 22/02/2021 - Registro Particolare 1035 Registro Generale 1372, Pubblico

ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERMO Repertorio 150/2019 del 27/01/2021, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

- TRASCRIZIONE del 27/02/2023 - Registro Particolare 1171 Registro Generale 1580, Pubblico ufficiale FERMO Repertorio 52302/88888 del 20/02/2023, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

CRITERIO DI STIMA E STIMA

Fattori di apprezzamento:

Appartamento con ingresso indipendente su palazzina bifamiliare in zona panoramica con corte esterna e spazio per parcheggio.

Fattori di deprezzamento:

- L'intero edificio presenta finiture sia interne che esterne vetuste, risalenti all'anno di costruzione (anno 1966) e di sopraelevazione (anno 1972), le quali sono in cattivo stato di manutenzione e necessitano quindi di importanti opere di ristrutturazione;
- Altezza del piano terra inferiore a m. 2,70, motivo per cui quest'ultimo non può essere soggetto a cambi di destinazione d'uso a civile abitazione.

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 apprezzamento e 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 dei fondaci e del garage.

VALORE DELL'IMMOBILE

Piano primo: Appartamento	mq. 148,10 x €.	850,00 =	€.	125.885,00
terrazzi, balcone, ballatoi	mq. 55,55/3 x €.	850,00 =	€.	15.733,50
Piano Terra: Fondaci e garage	mq. 122,93/3 x €.	850,00 =	€.	34.833,00
VALORE IMMOBILE			€.	176.451,50
a detrarre spese per ottenimento conformità urbanistica			€.	3.500,00
TOTALE			€.	172.951,50

valore immobile arrotondato a corpo: € 173.000,00

(diconsi euro centosettantatremila/00)

Fermo li 21/11/2023

Il perito estimatore