

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO**

## **ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**N. 99/2010 R.G.E.**

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **LOTTO 1**

##### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Immobili siti in comune di Falerone, via Strada Faleriense a Valle n.25, e precisamente:

- a) Fabbricato di civile abitazione del tipo a schiera che si sviluppa per due piani fuori terra con annessa corte esclusiva di pertinenza avente superficie pari a mq. 96,50 circa.
- b)Locale ad uso garage al piano terra con legnaia al piano seminterrato e corte esclusiva;
- c) Locale ad uso magazzino con corte esclusiva edificato su area retrostante l'edificio di civile abitazione;
- d) frustolo di terreno della superficie catastale pari a mq. 35.

##### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

###### **a) Fabbricato di civile abitazione**

Il fabbricato di civile abitazione è ubicato in comune di Falerone, via Faleriense a Valle n.25, ad una distanza di circa 1,50 Km dal centro storico di detto comune.

Esso ha tipologia a schiera e si sviluppa per due piani fuori terra con struttura portante in muratura mista di pietrame e mattoni.

Dalla corte esclusiva avente superficie di mq. 37 circa, sita in adicenza alla parete sud del fabbricato si accede, tramite un portone in alluminio, al piano terra, avente altezza pari a ml. 2,40, composto da un ingresso, una cucina con retrocucina, e da un locale pluriuso.

Tramite una scala interna con rivestimento in marmo granito si accede al piano primo, avente altezza pari a ml. 2,70, composto da un ballatoio di arrivo con accesso ad un balcone sito sulla parete sud avente ringhiera in alluminio, da due camere e da un bagno.

Il tetto è a due falde con manto di copertura in coppi di laterizio.

La superficie lorda dell'edificio è di circa mq. 96,50 mentre la superficie del balcone è pari a mq. 5,05.

Le finiture interne dell'immobile sono di livello medio, con pavimenti in piastrelle di ceramica di colore chiaro, rivestimento della scala in marmo granito e soglie delle finestre anch'esse in granito.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, le finestre, munite di vetri termici, e le persiane in alluminio, così come il portone d'ingresso.

L'impianto di riscaldamento ha elementi radianti in ghisa e caldaia murale a gas-metano, posizionata nel locale retrocucina.

Le pareti interne sono tinteggiate a tempera di colore bianco ed al piano terra presentano risalite di umidità per capillarità dal terreno sottostante le fondazioni.

L'edificio, esternamente intonacato e tinteggiato, verso nord-est è realizzato in adiacenza ad una vecchia costruzione, non ristrutturata con muratura mista in pietrame e mattoni, mentre verso sud-ovest è parzialmente adiacente ad un edificio ristrutturato.

## PROPRIETA' E PROVENIENZA

### Proprietà

diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  (debitore esecutato);

diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  (debitore esecutato);

## STATO DI POSSESSO

Il fabbricato attualmente è utilizzato dall'esecutato come abitazione principale.

## DATI CATASTALI

Il fabbricato è descritto al Catasto Fabbricati del comune di Falerone al Foglio n.21 con la particella n. 130, cat. A/3, piano T-1, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita €. 147,71.

## DATI URBANISTICI

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Falerone, il tecnico comunale comunicava alla sottoscritta che relativamente all'edificio in oggetto non era presente in archivio alcun documento.

### b) Locale ad uso garage sito al piano terra con legnaia al piano seminterrato e corte esclusiva

Il manufatto, che si eleva per un piano fuori terra più seminterrato, è realizzato in adiacenza al confine verso sud della corte del fabbricato di civile abitazione in precedenza descritto.

Esso presenta una pianta quadrata avente superficie lorda pari a mq. 18,50 circa per entrambi i piani con struttura portante realizzata in muratura di blocchi poroton.

Il piano terra, a destinazione garage, presenta un'unico locale con pareti intonacate ma non tinteggiate e pavimento realizzato in battuto di cemento mentre gli infissi sono realizzati in ferro con vetro semplice e l'impianto elettrico è a vista e minimale.

Il piano seminterrato presenta le stesse rifiniture del piano terra, è destinato a legnaia e da esso si accede alla corte esclusiva di circa mq. 133 circa, delimitata da recinzione realizzata con paletti in ferro e rete metallica di colore verde.

### PROPRIETA' E PROVENIENZA

#### Proprietà

- diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  (debitore esecutato);
- diritti di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  (debitore esecutato).

### STATO DI POSSESSO

Il manufatto attualmente è utilizzato dall'esecutato come garage e legnaia.

### DATI CATASTALI

Il manufatto è descritto al Catasto Fabbricati del comune di Falerone al Foglio n.21 con la particella n. 133, cat. C/6, piano S1-T, classe 2, consistenza 32 mq., rendita €. 47,93.

### DATI URBANISTICI

il manufatto è stato oggetto di Condono Edilizio del 28/02/1985 n.47 a seguito di domanda di sanatoria avente protocollo n. 971 , n. progressivo 0147889212/1, presentata al comune di Falerone in data 21/03/1986.

A seguito di quanto sopra il comune di Falerone rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria n. 368 del Registro Condoni in data 24/06/1998.

### c) Locale ad uso magazzino con corte esclusiva edificato su area retrostante l'edificio di civile abitazione;

L'accesso al locale ad uso magazzino avviene attraverso una corte comune a tutti i fabbricati costituenti il piccolo agglomerato in cui è ubicato il lotto n.1.

Il magazzino ha pianta rettangolare avente lati pari a ml. 6,75 ed a ml. 4,35ml. con una superficie lorda di mq. 29,37 ed è realizzato in struttura prefabbricata tipica degli anni 80 costituita da piedritti e pannelli in c.a..

Esso presenta un unico ampio accesso sul lato più corto verso est con infisso in ferro e vetri semplici.

Le pareti interne sono rifinite con pannelli coibentati di colore chiaro ed il pavimento è realizzato con battuto di cemento mentre l'impianto elettrico è a vista.

La copertura del magazzino è realizzata a due falde con pannelli leggeri in lamiera grecata.

Tramite alcuni gradini in cemento esterni al magazzino si accede ad un frustolo di terreno sito verso nord, costituente la corte dell'edificio ed avente superficie pari a mq. 300, circa che si estende fino al fosso limitrofo.

#### PROPRIETA' E PROVENIENZA

##### Proprietà

diritti di proprietà pari ad 1/1.

#### STATO DI POSSESSO

Il magazzino è attualmente utilizzato dall'esecutato.

#### DATI CATASTALI

Il manufatto in data 27/11/2018 era descritto al Catasto Terreni del comune di Falerone al Foglio n.21 con la particella n. 126, qualità/classe ENTE URBANO, consistenza 33 mq., tipo mappale in atti dal 02/11/1994 T.M. 43409/86 (n. 12,1/1993).

#### DATI URBANISTICI

Il magazzino è stato oggetto di Condono Edilizio del 28/02/1985 n.47 a seguito di domanda di sanatoria avente protocollo n. 971 , n. progressivo 0147889212/2, al comune di Falerone in data 21/03/1986.

A seguito di quanto sopra il comune di Falerone rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria n. 368 del Registro Condoni in data 24/06/1998.

#### d) frustolo di terreno della superficie catastale pari a mq. 35.

Piccolo frustolo di terreno di mq. 35 avente forma trapezoidale ed ubicato in adiacenza verso nord alla strada Faleriense a Valle.

Sia per la posizione che per le dimensioni molte ridotte il frustolo di terreno non è coltivato ed è lasciato a verde.

#### PROPRIETA' E PROVENIENZA

##### Proprietà

- diritti di proprietà pari ad ½ (debitore esecutato);
- diritti di proprietà pari ad ½ (debitore esecutato).

#### STATO DI POSSESSO

Il frustolo di terreno è attualmente utilizzato dall'esecutato.

#### DATI CATASTALI

Il frustolo di terreno è descritto al Catasto Terreni del comune di Falerone al Foglio n.21 con la particella n. 141, Classe Semin/Arbor., classe 3, superficie 35mq., Reddito Domenicale €. 0,13, Reddito Agrario € 0,18.

#### DATI URBANISTICI

Dal certificato di destinazione urbanistica il frustolo di terreno nel P.R.G. Vigente ricade in zona con destinazione Agricola "E".

#### CRITERIO DI STIMA E STIMA

##### Fattori di deprezzamento:

- Il lotto 1 è ubicato in zona composta da un piccolo agglomerato di edifici rurali nella maggior parte abbandonati e non ristrutturati;
- Il piano terra del fabbricato ha altezza pari a ml. 2,40, inferiore a quella consentita dalle norme igieniche sanitarie relativamente alle abitazioni.
- Il fabbricato di civile abitazione è realizzato in adiacenza ad un fabbricato in pietra che necessita di lavori di manutenzione.
- In corrispondenza delle superfici interne delle pareti perimetrali del piano terra vi è presenza di risalita di umidità per capillarità dal terreno sottostante le fondazioni.
- i manufatti b) e c) presentano finiture scarse e cattive condizioni di manutenzione.
- Il frustolo di terreno descritto al punto d) presenta dimensioni ridotte ed è ubicato a ridosso della sede stradale.

Per la consistenza e la ravvicinata posizione di tutti i manufatti costituenti il lotto n.1 e per i fattori di deprezzamento sopra esposti si è deciso di formare un unico lotto per facilitare la vendita dei beni.

Sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quelli in oggetto, tenuto conto dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare e dei fattori di deprezzamento sopra descritti, intendendosi per superficie commerciale la superficie lorda dell'unità immobiliare aumentata di 1/3 di quella adibita balconi, si ritengono congrui per mq. di superficie i valori di seguito descritti:

a) Fabbricato di civile abitazione con corte esclusiva, un valore pari ad €. 400,00 al mq. di superficie lorda dell'appartamento ;

$$\text{mq. } 96,50 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } 38.600,00$$

Balcone: mq. 5,05/3 x € 400,00 = € 680,00

**valore totale immobile € 39.280,00**

b) Locale ad uso garage al piano terra con legnaia al piano seminterrato e corte esclusiva, un valore pari ad €. 150,00 per mq. di superficie lorda del manufatto ;

**valore totale immobile mq. 37,00 x € 150,00 = € 5.550,00**

c) Locale ad uso magazzino edificato su area retrostante l'edificio di civile abitazione, un valore pari ad €. 150,00.: per mq. di superficie lorda del manufatto ;

**valore totale immobile mq. 29,37 x € 200,00 = € 5.874,00**

d) frustolo di terreno della superficie catastale pari a mq. 35, un valore pari ad €. 5,00. per mq. di superficie;

**valore totale immobile mq. 35 x € 5,00 = € 175,00**

#### **VALORE LOTTO 1**

- Valore immobile a)	€.	39.280,00
- Valore immobile b)	€ .	5.550,00
- Valore immobile c)	€.	5.874,00
- Valore immobile d)	€.	175,00
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€.</b>	<b>50.879,50</b>

**valore immobile arrotondato a corpo: € 50.000,00**

(diconsi euro cinquantamila/00)

#### **LOTTO 2**

##### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato, che si eleva per due piani fuori terra più sottotetto, ubicato in comune di Mantappone, via Borgo XX Settembre n. 81, costituita da un appartamento sito al piano primo con soffitta al piano terzo e posto macchina al piano terra.

##### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

All'unità immobiliare si accede tramite un ampio camminamento ubicato al piano terra, comune a tutte le unità abitative del fabbricato, che conduce sia al posto macchina, sia al portone in legno d'ingresso tramite il quale si accede al vano scala , avente pavimento, gradini e pianerottoli rivestiti in marmo e ringhiera in ferro con corrimano in legno.

Attraverso il suddetto vano si accede all'appartamento sito al piano primo, oggetto di esecuzione, ad un altro appartamento sito al piano secondo, ed al piano sottotetto destinato a soffitta, comprendente la soffitta facente parte dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Da un portone in legno verniciato di colore marrone, ubicato in corrispondenza del ballatoio del piano primo si accede ad un ampio disimpegno con pavimenti in marmo attraverso il quale si accede sia alla zona giorno ubicata verso sud che alla zona notte ubicata verso nord.

La zona giorno è composta da un'ampio salone, da una cucina con retrocucina, da un ripostiglio e da un balcone, cui si accede dalla cucina e dal salone.

La zona notte, cui si accede tramite una vetrata in legno, è composta da due camere matrimoniali, da una camera singola, da un bagno e da un terrazzo con accesso da entrambe le camere matrimoniali.

Dal terrazzo facente parte della zona notte, tramite una scala in legno, si raggiunge la corte esclusiva, destinata a verde, avente superficie pari a mq. 131 circa.

I pavimenti della zona giorno sono realizzati in piastrelle di graniglia rossa per la cucina, il retrocucina ed il ripostiglio, mentre quelli del salone e del disimpegno in marmo.

I pavimenti della zona notte sono realizzati in piastrelle di graniglia rossa per le camere mentre il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

Il balcone della zona giorno ha pavimento realizzato in piastrelle di gres rosso e ringhiera in ferro, mentre il terrazzo della zona notte ha pavimento in cotto e parapetto in muratura con soglie in cotto.

Le porte interne sono in legno verniciato di colore chiaro, così come le finestre, le quali sono munite di vetri semplici e tapparelle in pvc.

L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento ha elementi radianti in ghisa e caldaia murale a gas-metano, posizionata nel balcone della zona giorno.

La tinteggiatura di tutte le pareti interne è realizzata a tempera di color bianco.

La soffitta sita al piano sottotetto è costituita da un unico vano avente superficie pari a mq. 45 circa, con altezza variabile da ml. 2,80 nella zona di accesso a ml. 0,80 nella zona perimetrale.

Le finiture della soffitta sono costituite da intonaco non tinteggiato per le pareti, da battuto di cemento per il pavimento, mentre l'impianto elettrico è minimale e l'impianto idrico inesistente.

Al piano terra, con accesso dall'ampio camminamento che funge anche da accesso carrabile, è ubicato il posto macchina, oggetto di esecuzione immobiliare (descritto al catasto urbano come

C/6), avente superficie pari a mq. 10 circa.

Le pareti del locale in cui è ubicato il posto macchina, unitamente ad altri due posti auto, sono tinteggiate a tempera mentre il pavimento è liscio al quarzo.

Esternamente l'edificio è rifinito in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con rivestimento a faccia vista in listelli di cotto rosso.

Spese condominiali:

Le spese condominiali sono costituite da quelle per la pulizia delle scale e da quelle per l'illuminazione delle scale.

### PROPRIETA' E PROVENIENZA

#### Proprietà

esecutata proprietaria per l'intero.

#### STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è attualmente utilizzata dall'esecutata e famiglia.

#### DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è così descritto:

- unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del comune di Montappone al Foglio n.5 con la particella n. 130, cat. A/2, classe 4, consistenza 7 vani, piano 1-3, rendita €. 278,37.
- unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati del comune di Montappone al Foglio n.5 con la particella n. 130, sub. 6, cat. C/6, classe 1, consistenza 9 mq., piano terra, rendita €. 9,76.

#### DATI URBANISTICI

Il fabbricato di civile abitazione è stato realizzato a seguito di Licenza di costruzione n. 1279 del 30/08/1968 rilasciata per la costruzione di una casa di civile abitazione da erigersi in Via Borgo XX Settembre.

In data 20 Novembre 1970 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità, prat. n.142.

In data 24/08/2016 è stata presentata CILA per interventi di manutenzione straordinaria che consistevano nella ripulitura e tinteggiatura della parete est. da controlli effettuati con il tecnico comunale del comune di Montappone risultano delle incongruità dello stato di fatto con il progetto depositato.

Infatti il progetto a suo tempo depositato presentava una scala esterna che conduceva ai quattro

piani più sottotetto. Nello stato di fatto la scala esterna è stata eliminata ed è stato creato un vano scala all'interno dell'edificio e sono stati realizzati solo due piani più sottotetto.

Alla luce di quanto sopra per sanare le difformità, che potevano essere urbanisticamente autorizzate al momento della loro realizzazione, bisognerà presentare una SCIA per variante prospettica e di distribuzione interna ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e pagare una oblazione pari ad €. 1000,00 circa, oltre le spese tecniche ammontanti a circa €. 2000,00 .

Fattori di deprezzamento:

- L'appartamento pur essendo mantenuto in buono stato presenta finiture e impianti vetusti;
- Gli infissi esterni sono di vecchia data e privi di vetro termico quindi con alta trasmittanza termica;

#### CRITERIO DI STIMA E STIMA

Alla luce di quanto sopra esposto, sondata la tendenza del mercato immobiliare locale per immobili simili a quelli in oggetto, tenuto conto dell'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare, intendendosi per superficie commerciale la superficie lorda dell'unità immobiliare aumentata di 1/3 di quella adibita a soffitta, balconi e terrazzi e di 1/2 di quella adibita a posto auto, un valore pari ad €. 600,00.

Superficie commerciale:

- appartamento comprensivo di corte esclusiva:

$$\text{mq. } 137 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 75.350,00$$

- balcone e terrazzo
- $$\text{mq. } (15+25)/3 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 7.337,00$$

- posto auto
- $$\text{mq. } 10/2 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 2.750,00$$

**TOTALE** **€ 85.437,00**

**valore immobile arrotondato a corpo: € 85.000,00**

Dal valore dell'immobile così come sopra determinato andrà detratta la somma relativa all'oblazione per sanare le difformità urbanistiche e le relative spese tecniche ammontante ad €. 3000,00.

Per cui il valore del lotto n.2 sarà pari a :

**Valore diritti pari ad 1/1 su LOTTO 2: € 82.000,00**

**(diconsi euro ottantaduemila/00)**

Monte Urano li 18/12/2018

Il perito estimatore