

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 99/2010 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

Io sottoscritta perito estimatore sono stata incaricata dal G.E. con Decreto Comparizione Parti del 07/06/2019 alla integrazione della relazione di stima con riferimento al terreno distinto al foglio 21 particella 134 del comune di Falerone.

Il frustolo di terreno ubicato in comune di Falerone e descritto al Catasto Tereni del predetto comune al Foglio n. 21 con la particella n. 134 dovrà essere inserito nel lotto n.1 per cui di seguito verrà riportata la nuova identificazione del predetto lotto.

Sempre nel Decreto Comparazione Parti del 07/06/2019 il G.E. manda al creditore procedente ovvero alle parti più diligente di produrre copia della Denuncia di Successione del vecchio intestatario al fine di verificare la circostanza di cui sopra mettendo a disposizione del CTU la documentazione al fine di relazionare circa la esistenza del locale ad uso magazzino con corte esclusiva all'epoca del pignoramento (area accatastata foglio 21 particella 126).

Per quanto concerne quest'ultimo incarico del G.E. la sottoscritta non avendo avuto nessuna comunicazione dalle parti procedenti il giorno 04/09/2019 si è recata all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno ed ha effettuato accesso allo sportello del Catasto Fabbricati.

A seguito di visure e verifiche è scaturito che il magazzino era stato riportato in mappa e che per completare l'accatastamento bisognava produrre l'elaborato DOCFA con relativa planimetria.

Una volta presentato la sopra citata documentazione si poteva procedere alla richiesta di visura la quale avrebbe riportato la categoria, la classe e la reddito del magazzino.

La sottoscritta ha proceduto alla presentazione dell'elaborato DOCFA e della planimetria allegando tutta la documentazione con relativa visura alla presente relazione integrativa (allegato n.1).

Inoltre l'incaricato allo sportello chiariva alla sottoscritta il motivo per cui molto probabilmente la

particella in oggetto era ancora intesta al vecchio intestatario, rispettivamente marito e padre degli esecutati.

Infatti all'epoca della morte del vecchio intestatario la particella risultava essere ente urbano, senza valore catastale, fatto questo che rendeva impossibile quantificare il valore da inserire nella successione, motivo per cui molto probabilmente la suddetta particella non veniva inserita in successione.

Lo stesso tecnico dell'Ufficio delle Entrate mi informava della possibilità di redigere una successione integrativa e di conseguenza fare la voltura.

Per quanto riguarda invece l'esistenza del locale ad uso magazzino con corte esclusiva all'epoca del pignoramento (area accatastata foglio 21 particella 126) la sottoscritta ribadisce quanto segue :

Il locale 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, presentata dal vecchio intestatario 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.

Agli atti dell'esecuzione immobiliare in oggetto i pignoramenti allegati riportano la data del 29/12/2010 e quindi quanto sopra descritto conferma l'esistenza del locale ad uso magazzino con corte esclusiva già all'epoca del pignoramento.

Quindi la nuova descrizione del LOTTO 1 sarà la seguente:

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) n.2 frustoli di terreno della superficie catastale pari a mq. 35 e mq. 120.

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

La sottoscritta il giorno del sopralluogo è venuta a conoscenza del decesso dell'esecutata avvenuta

in data 26/01/2016 e del fatto che non sono state avviate le pratiche di successione.

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

Esecutata (debitore esecutato, deceduta in data 26/01/2016): diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

Provenienza

Il Fabbricato è pervenuto in proprietà agli esecutati a seguito di successione legittima di morte del vecchio intestatario, registrata all'ufficio del Registro di Fermo al n. 81 vol. 203 e non ancora trascritta.

Il vecchio intestatario aveva acquistato il fabbricato in data 14 febbraio 1954 con atto di compravendita redatto e trascritto e registrato a Fermo in data 4 marzo 1954 al n.515 di formalità.

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.

CONFINI

Nord: Part. 135, corte comune ad enti rurali ed urbani; Ovest: stessa proprietà e altra proprietà; Sud: Part. 135, corte comune ad enti rurali ed urbani; Est:altra proprietà.

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.

Dalle visure storiche catastali e dalla certificazione notarile allegate agli atti si riscontra che l'edificio è stato realizzato prima dell'anno 1967, in quanto il vecchio proprietario aveva acquistato il fabbricato oggetto di espropriazione in data 4 marzo 1954 al n.515 di formalità.

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

La sottoscritta il giorno del sopralluogo è venuta a conoscenza del decesso dell'esecutata in data 26/01/2016 e del fatto che non sono state avviate le pratiche di successione.

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

Esecutata (debitore esecutato, deceduta in data 26/01/2016): diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

Provenienza

Il manufatto è pervenuto in proprietà agli esecutati a seguito di successione legittima di morte del vecchio proprietario, registrata all'ufficio del Registro di Fermo al n. 81 vol. 203.

Il vecchio proprietario aveva acquistato il fabbricato in data 14 febbraio 1954 con atto di compravendita trascritto e registrato a Fermo in data 4 marzo 1954 al n.515 di formalità.

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.

CONFINI

Nord: stessa proprietà ; Ovest: altra proprietà ; Sud: stessa proprietà ; Est: strada privata.

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 dal vecchio proprietario 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

Da visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità Immobiliare di Fermo, e da visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno e l'Ufficio Servizi Catastali, la sottoscritta ha appurato che il manufatto risulta ancora intestato al vecchio proprietario, deceduto in data 14/05/1996.

Da un ulteriore accesso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno e l'Ufficio Servizi Catastali in data 04/09/2019 la sottoscritta ha appurato che all'epoca della morte del vecchio proprietario la particella risultava essere ente urbano senza valore catastale, fatto questo che rendeva impossibile quantificare il valore da inserire nella successione, motivo per cui molto probabilmente la suddetta particella non veniva inserita in successione.

Lo stesso tecnico dell'Ufficio delle Entrate mi informava della possibilità di redigere una successione integrativa e di conseguenza fare la voltura.

Visto che il giorno del sopralluogo sono venuta a conoscenza del decesso dell'esecutata in data 26/01/2016 e del fatto che non sono state avviate le pratiche di successione, la sottoscritta ritiene necessario che il G.E. decida se necessario redigere le successioni di morte del vecchio proprietario

e della esecutata.

Provenienza

Il vecchio proprietario aveva acquistato il magazzino in data 14 febbraio 1954 con atto di compravendita trascritto e registrato a Fermo in data 4 marzo 1954 al n.515 di formalità.

STATO DI POSSESSO

Il magazzino è attualmente utilizzato dall'esecutato.

DATI CATASTALI

Magazzino descritto al Catasto Fabbricati del comune di Falerone al Foglio n.21 con la particella n. 126, cat. C/2, piano T, classe 1, consistenza 27 mq., rendita €. 36,26.

CONFINI

Nord: fosso; Ovest: altra proprietà ; Sud: corte comune (f. 21 part. 135); Est: altra proprietà.

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, presentata dal vecchio proprietario 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) n.2 frustoli di terreno della superficie catastale pari a mq. 35 e mq. 120.

- Piccolo frustolo di terreno descritto al catasto Terreni del comune di Falerone al foglio n.21 con la particella n.141 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.

- Piccolo frustolo di terreno descritto al catasto Terreni del comune di Falerone al foglio n.21 con la particella n.134 di mq. 120 avente forma rettangolare ed ubicato in adiacenza verso nord alla corte del garage descritto al punto b) con un lato prospiciente la 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. (allegato n.2)

PROPRIETA' E PROVENIENZA

Proprietà

La sottoscritta il giorno del sopralluogo è venuta a conoscenza del decesso dell'esecutata in data 26/01/2016 e del fatto che non sono state avviate le pratiche di successione.

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

Esecutata (debitore esecutato, deceduta in data 26/01/2016): diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$.

Provenienza

Il magazzino è pervenuto in proprietà agli esecutati a seguito di successione legittima di morte del vecchio proprietario, registrata all'ufficio del Registro di Fermo al n. 81 vol. 203.

Il vecchio proprietario aveva acquistato il magazzino in data 14 febbraio 1954 con atto di compravendita e trascritto e registrato a Fermo in data 4 marzo 1954 al n.515 di formalità.

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.
- Il frustolo di terreno è descritto al Catasto Terreni del comune di Falerone al Foglio n.21 con la particella n. 134, Classe Semin/Arbor., classe 3, superficie 120 mq., Reddito Domenicale €. 0,43, Reddito Agrario € 0,62.

CONFINI

- Nord: altra proprietà; Ovest: corte comune (f. 21 part. 135); Sud: Via Faleriense a Valle; Est: altra proprietà.
- Nord: Stessa proprietà; Ovest: altra proprietà ; Sud: Via Faleriense a Valle; Est: corte comune (f. 21 part. 135)

DATI URBANISTICI

Dal certificato di destinazione urbanistica i fustroli di terreno nel P.R.G. Vigente ricadono 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.

– I due frustoli di terreno descritti 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 ;

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

$$\text{Balcone: } \text{mq. } 5,05/3 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } \underline{680,00}$$

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 ;

$$\text{valore totale immobile mq. } 37,00 \times \text{€ } 150,00 = \text{€ } 5.550,00$$

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 ;

$$\text{valore totale immobile mq. } 29,37 \times \text{€ } 200,00 = \text{€ } 5.874,00$$

d) n.2 frustoli di terreno della superficie catastale complessiva pari a mq. 155, un valore pari ad

€5,00. per mq. di superficie;

valore totale immobile mq. 155 x € 5,00 = € 775,00

VALORE LOTTO 1

- Valore immobile a)	€.	39.280,00
- Valore immobile b)	€ .	5.550,00
- Valore immobile c)	€.	5.874,00
- Valore immobile d)	€.	775,00
VALORE TOTALE	€.	51.479,00

- valore immobile arrotondato a corpo: € 50.000,00

(diconsi euro cinquantamila/00)

Monte Urano li 10/09/2019

Il perito estimatore