

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 249/2011 R.G.E.

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento, in comune di Montegranaro via San Severino n.7, sito di testa verso nord al piano secondo di un immobile che si sviluppa su due piani fuori terra e uno seminterrato su cui sono ubicate sei unità abitative, con cantina di pertinenza ubicata al piano seminterrato dell'immobile adiacente verso sud-ovest.

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento ha struttura portante in muratura, con facciate esterne in buono stato di manutenzione intonacate e tinteggiate.

Il portone d'ingresso, in legno massello, si affaccia sulla piazza antistante la chiesa di San Serafino.

DATI CATASTALI :

L'unità abitativa è descritta al Catasto Fabbricati del comune di Montegranaro al F. n.18, part. n.469, sub. 6, cat. A/3, cl. 3, vani 5, R. €. 157,52 piano S1-2, via San Serafino n.7 (allegato n.1);

CONFINI

L'unità ubicata al piano secondo confina con:

Nord: facciata esterna;

Ovest: facciata esterna;

Est: facciata esterna;

Sud: Scala e ingresso condominiale, proprietà sig.ri Franceschetti Gian Paolo e Regolo Amelia.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento, avente superficie lorda pari a mq. 78,50 circa e con vani di altezza pari a ml. 3,00, è sito al piano secondo e vi si accede tramite una scala condominiale, rifinita in granito con ringhiera metallica.

Dal portoncino d'ingresso in legno si accede ad un disimpegno che conduce prima al locale cucina e al locale soggiorno poi alla zona notte, nella quale sono ubicate due camere da letto matrimoniali ed un bagno.

Tutte le finiture sono di vecchia data e tipiche degli anni 60, periodo in cui è stato realizzato l'intero

edificio.

I pavimenti sono in piastrelle di graniglia per le due camere e per il soggiorno, mentre sono in piastrelle di ceramica per l'ingresso, per il disimpegno, per la cucina e per il bagno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è sottotraccia e vetusto; l'impianto di riscaldamento ha elementi radianti in ghisa con boliler per la produzione di acqua calda per cucina e bagno posizionato sulla parete esterna del balcone del soggiorno nello stesso posto dove era ubicata originariamente la caldaia murale successivamente rimossa dall'attuale proprietario.

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

Nel locale soggiorno è ubicato un balcone di mq. 5 circa con affaccio su piazzale San Serafino, avente pavimento in piastrelle di graniglia e parapetto realizzato con tamponatura intonacata.

Nelle due camere e nel bagno, sulle pareti esterne, in prossimità delle finestre, si evidenziano macchie di condensa sui soffitti e fenomeni di distacco di tinteggiatura nei sottofinestra.

La cantina, a cui si accede dal portone dell'edificio adiacente verso ovest, ha una superficie di mq. 9 circa ed è sita al piano seminterrato.

Ad essa si accede tramite un corridoio condominiale che conduce al cancello in ferro di colore marrone che ne costituisce l'ingresso.

La suddetta cantina è costituita da un unico vano di altezza pari a ml. 2,80, pavimento in cemento e pareti con intonaco ammalorato, ed ha un impianto elettrico minimale solo per l'illuminazione.

DATI URBANISTICI

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Montegranaro, il tecnico comunale comunicava alla sottoscritta che relativamente all'edificio in oggetto era presente soltanto la D.I.A. avente prot. n. 9306 del 05/06/2006 per lavori di manutenzione esterna delle facciate e ripristino dei frontalini e dei sottobalconi ammalorati .

Relativamente all'appartamento oggetto della presente relazione di stima non è stata richiesta alcuna autorizzazione edilizia e il tecnico comunale non ha rinvenuto nell'archivio alcuna autorizzazione edilizia originaria per la realizzazione dell'intero edificio.

Comunque dalla planimetria catastale si evince che la stessa è stata presentata all'U.T.E. di Ascoli Piceno in data 17/06/1964 dalla ditta costruttrice e quindi si presume che l'edificio di cui fa parte

l'appartamento in oggetto sia stato realizzato nei primi anni 60.

Inoltre dalla certificazione notarile allegata agli atti si riscontra che l'appartamento in oggetto nell'anno 1972 era intestato alla Gestione Case per Lavoratori.

Da quanto sopra quindi essendo stato l'appartamento realizzato prima dell'anno 1967 e risultando dal sopralluogo la divisione interna dell'appartamento e le aperture esterne conformi con la planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Ascoli Piceno in data 17/06/1964 si deduce la conformità urbanistica dell'appartamento.

L'affermazione di cui sopra è confermata dal fatto che anche le finiture interne dell'appartamento, vetuste hanno caratteristiche congruenti con l'epoca di realizzazione dell'edificio (pavimenti, impianti, infissi esterni ecc.).

PROVENIENZA E PROPRIETA'

Proprietà

debitore esecutato diritti di piena proprietà 1/1;

Provenienza

L'appartamento e la cantina sono pervenute in proprietà all'esecutato a seguito di atto a rogito redatto in data 11 marzo 2003, rep. n. 4034/821, trascritto a Fermo in data 13 marzo 2003 al n. 2003/1507, con il quale il vecchio proprietario ha venduto all'esecutato (indicato nella nota di trascrizione come coniugato in regime di separazione dei beni) la particella 469 sub. 6 del foglio 18 del comune di Montegranaro.

STATO DI POSSESSO

Sia l'appartamento che la cantina sono occupati da mobili e attrezzature del proprietario.

SPESE CONDOMINIALI

L'amministratore di condominio ha comunicato alla sottoscritta (allegato n.1) che le spese condominiali annuali relative all'appartamento in oggetto ammontano ad €. 540,38/anno.

Inoltre l'amministratore con la stessa mail mi ha comunicato che il debito a carico dell'esecutato ammonta complessivamente alla somma di €. 1.728,00 come di seguito ripartita:

- debito alla data del 31/12/2019 pari ad €. 1593,00;
- rata scaduta al 31/03/2020 pari ad €. 135,00;

Per l'anno 2020 non sono preventivate spese straordinarie.

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI

Dalla ispezione telematica eseguita dalla sottoscritta per l'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (allegato n.1):

- Trascrizione del 13/03/2003 – Registro Particolare n. 1507 Registro Generale 2300;
- Iscrizione del 20/12/2007 – Registro Particolare n. 3215 Registro Generale 13581;
- Iscrizione del 01/06/2011 – Registro Particolare n. 901 Registro Generale 4376;
- Iscrizione del 01/06/2011 – Registro Particolare n. 902 Registro Generale 4376;
- Trascrizione del 22/12/2011 – Registro Particolare n. 6381 Registro Generale 10101;

CRITERIO DI STIMA E STIMA

Fattori di deprezzamento:

L'appartamento presenta finiture e impianti tecnici di vecchia data, i quali oltretutto nel tempo non hanno subito opere di manutenzione;

L'impianto termico è sprovvisto di caldaietta e in alcune stanze gli elementi radianti sono stati asportati;

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento al piano secondo e ultimo è sprovvisto di ascensore;

La cantina di superficie limitata è ubicata nell'edificio adiacente, scomoda da raggiungere e inoltre ha bisogno di opere di ristrutturazione;

Fattori di apprezzamento:

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è sito in centro storico di Montegranaro si affaccia su piazzale San Serafino e la zona limitrofa è provvista sia di parcheggi che di attività commerciali.

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 e cantina, si ritiene congruo per mq. di superficie il valore di seguito riportato.

Abitazione : mq. 78,50 x € 700,00 = € 54.950,00

Balcone : mq. 5,00/3 x € 700,00 = € 1.166,67

Cantina : mq. 9,00/3 x € 700,00 = € 2.100,00

valore totale immobile € 58.216,67

Dal valore dell'immobile così come sopra determinato andrà detratta la somma relativa alle spese

condominiali che l'esecutato deve ancora pagare alla data odierna pari ad €. 1.728,00.

Per cui il valore dell'appartamento pari a : €. 56.488,67

Valore diritti pari ad 1/1 su appartamento da porre a base d'asta

arrotondato a corpo: € 56.500,00

(diconsi euro cinquantaseimilacinquecento/00)

Monte Urano li 07/05/2020

Il perito estimatore