

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Espropriazioni Immobiliari

n. 7/2014

Procedura promossa da:

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

GIUDICE

Dr. Palmisano Milena

Custode

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

Tecnico incaricato

Geom. Vincenzo Buscemi, residente in Porto San Giorgio, Via T. Salvadori, 11 ed iscritto all'Albo dei Geometri nel Collegio di Fermo al n. 471.

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti, ho redatto il presente elaborato, nel termine concesso in ottemperanza di quanto disposto dal giudice nell'udienza del 25.07. 2023 e successive proroghe al 03.09.2024.

Si sono costituiti quali creditori intervenuti:

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

1) controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 15.04.2014, visto il verbale di pignoramento rep. 2428 del 19.12.2013 trascritto il 28.02.2014 al n. 1129 Rep. Part.



La certificazione individua al [REDACTED] l'intera proprietà di Appartamento al piano secondo con soffitta al piano sottotetto, garage al piano terra e cantina al piano interrato, oltre le parti comuni come per legge, in Porto San Giorgio, Via Michelangelo Buonarroti nc. 143, dal 08.01.2007, [REDACTED] [REDACTED] te ad oggi per atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 08.01.2007 rep. 26439/7317, trascritto il 19.01.2017 ai n. 579 Reg. Part.

Nel ventennio precedente il pignoramento, la continuità della proprietà si verifica con atto [REDACTED] in data 30.11.1960, trascritto il 22.12.1960 ai nr 3763 374 Reg. Part., con il quale [REDACTED] entra in proprietà dell'area di sedime del fabbricato su cui insistono i beni oggetto di successione che poi vende a [REDACTED] [REDACTED] con atto [REDACTED] in data 17.12.1996, trascritto il 03.01.1997 ai nr 45 Reg. Part. (da 36 anni).

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

L'atto di precetto è stato notificato il 06.11.2013.

L'atto di pignoramento è stato notificato il 19.12.2013

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 € [REDACTED] oltre interessi, onorari e successive occorrenze, a partire dal 01.03.2013, in forza di [REDACTED] [REDACTED] a cui segue ipoteca giudiziale iscritta alla Agenzia Del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, con nota di iscrizione al n. 667 del registro particolare in data 21.06.2013 a favore di [REDACTED] per la somma di € 34.000.

Attuali proprietari, [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera proprietà di Appartamento al piano secondo con soffitta al piano sottotetto, garage al piano terra e cantina al piano interrato, oltre le parti comuni come per legge, in Porto San Giorgio, Via Michelangelo Buonarroti nc. 143.

2a) Individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione

L'oggetto dell'esecuzione è appartamento al piano secondo con soffitta al piano sottotetto, garage al piano terra e cantina al piano interrato, oltre le parti



comuni come per legge, in Porto San Giorgio, Via Michelangelo Buonarroti nc. 143, descritti al catasto fabbricati al foglio 8 con la particella 668, Sub 4, 8 e Sub 15, oltre le parti comuni come per legge, confinante con beni condominiali per più lati, proprietà [REDACTED] salvo altri.

2b) Dati catastali attuali.

Comune di Porto San Giorgio, foglio 8 particella 668, Sub 4 appartamento con soffitta, categoria A/2, di classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 71 mq. Piano 2-3, Rendita € 426,08, intestato [REDACTED]

Comune di Porto San Giorgio, foglio 8 particella 668, Sub 8, garage, categoria C/6, di classe 4, consistenza 30 mq., superficie totale 33 mq. Piano T., Rendita € 80,57, intestato [REDACTED]

Comune di Porto San Giorgio, foglio 8 particella 668, Sub 15, cantina, categoria C/2, di classe 1, consistenza 14 mq., superficie totale 16 mq. Piano Primo Sottostrada, Rendita € 22,41, intestato [REDACTED]

Comune di Porto San Giorgio, foglio 8 particella 668, Sub 16, bene comune non censibile, partita speciale A ingresso vano scala, piani S1-T-1-2-;

Comune di Porto San Giorgio, foglio 8 particella 668, Sub 18, bene comune non censibile, partita speciale A corte, rampa accesso con parcheggio esterno;

Comune di Porto San Giorgio, foglio 8 particella 668, Sub 19, bene comune non censibile, partita speciale A corte, area urbana;

Servitù di passaggio su piccolo ponte per raggiungere la Via Collina, costituente accesso pedonale al palazzo dalla strada provinciale fermana, insistente sulla particella 159 del foglio 4 Comune di Porto San Giorgio, seminativo, di classe 3 di mq. 410, intestata [REDACTED]

2c) breve descrizione dei beni oggetto di pignoramento.

Appartamento al piano secondo con soffitta al piano sottotetto, garage al piano terra e cantina al piano interrato, oltre le parti comuni come per legge, in Porto San Giorgio, Via Michelangelo Buonarroti nc. 143, descritti al catasto fabbricati al foglio 8 con la particella 668, Sub 4, 8 e Sub 15.

Appartamento con soffitta garage e cantina della superficie commerciale di **127,29** mq, confinante con beni condominiali per più lati, proprietà [REDACTED] salvo altri.

I beni fanno parte di una palazzina con due corpi di fabbrica uniti da vano scala chiuso. Sono ubicati in prima zona periferica in un'area mista



residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono nel cortile interno. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, strada provinciale fermana con Fermo a circa 7 Km., casello autostradale A14 distante un chilometro circa. Lotto confinante con il fosso denominato Santa Petronilla, strada provinciale Fermana, via Michelangelo e posta in parte nella fascia di rispetto autostradale

L'intero immobile presenta le seguenti qualità e rating:

Livello di piano nella media, esposizione scarsa solo su due lati, luminosità mediocre, impianti tecnici nella media, servizi mediocri.

Esternamente è rifinito con mattoncini a faccia vista, dotato di impianto idrico, fognante, realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde, costruita nel 1995 e successive varianti.

-- L'appartamento al piano secondo, con accesso dalla corte comune, esposto su due lati, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, per una superficie coperta complessiva di mq. 69,40 circa ed altezza interna di ml. 2,70 circa; oltre quattro balconi, per una superficie di mq. 12,88. E' presente una scala in legno interna al sottotetto con due locali e due bagni per una superficie coperta complessiva di mq. 69,86 circa ed altezza interna al centro di ml. 2,40 a spiovere fino ad h 0,80 circa.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: finestre in legno con vetri doppi, persiane in legno, due porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio.

Locale non occupato da qualche anno risulta ancora ammobiliato in discreto stato di manutenzione;

-- Il garage al piano terra con accesso dalla corte con vetrina, nello stato di fatto è adibito ad appartamento avente un'unica stanza con angolo cottura, un bagno senza finestre e con accesso anche al vano scala condominiale, per una superficie coperta complessiva di mq. 35,70 circa ed altezza interna di ml. 2,70 circa.

Il garage, presenta le seguenti finiture: una finestra in legno con vetri doppi, persiane in legno, due porte interne in legno tamburato, pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in alluminio. Locale non occupato da qualche anno..



-- La cantina al piano interrato con accesso da scala e corridoio condominiale con porta in ferro presenta un unico locale con una finestra alta, pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, impianto elettrico, occupata da materiale di deposito per una superficie coperta complessiva di mq. 19,10 circa ed altezza interna di ml. 2,80 circa.

Lo stato di manutenzione complessivo è mediocre.

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 e a quelli dell'immobile come sopra individuato.

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

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli contro, iscritte presso l'Agenzia Del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dell'esecutato e gravanti sull'immobile in oggetto e da cancellare sono:

-Ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 21/06/2013 a Conservatoria di Fermo ai nn. 667/4539, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 34.000,00- Importo capitale: 17.024,50

-Ipoteca legale attiva, stipulata il 25/07/2012 [REDACTED]
[REDACTED] ai nn. 830666/812 di repertorio, iscritta il 25/08/2014 a Conservatoria di Fermo ai nn. 9308/2012, a favore di [REDACTED]
derivante da RUOLO (Art.77 del D.P.R.N. 602 del 1973), derivante da [REDACTED]

[REDACTED] Importo ipoteca: 208.111,36 - Importo capitale: 104.055,68.

-Pignoramento, stipulato il 19/12/2013 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 2428 di repertorio, trascritto il 28/02/2014 a Fermo ai nn. 1541/1129, a favore [REDACTED]

6) elenco completo dei comproprietari esistenti sugli immobili interessati al



pignoramento, con indicazione anche di quelli eventualmente omissi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

Attuali proprietari, [REDACTED]

per l'intera proprietà.

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 19/12/2013)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento derivano da atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 08.01.2007 rep. 26439/7317 trascritto il 19.01.2007 ai n. 579 Reg. Part. fino al 03.10.2016, intestate [REDACTED]

- Attuali proprietari, [REDACTED]

- Con atto di compravendita notaio [REDACTED] in data 17.12.1996 rep. 61485 trascritto il 03.01.1997 ai n. 45 Reg. Part. l'area edificata è intestata a [REDACTED] T [REDACTED] fino al 08.01.2007.

- Con atto [REDACTED] in data 30.11.1960, trascritto il 22.12.1960 ai nr 3763 374 Reg. Part. [REDACTED] entra in proprietà dell'area di sedime del fabbricato su cui insistono i beni in oggetto, verificando la continuità della proprietà nel ventennio precedente il pignoramento dal 1960 al 1996 (36 anni).

-Catastalmente la particella 668 di mq.1845 su cui è stata edificato il fabbricato, risulta ente urbano a seguito di tipo mappale del ed in atti il 15.06.2001 n.1676.1/2001, e comprende le particelle 606 e 608.

- Con frazionamento del ed in atti dal 13.09.1996 n. 2302.1/1996 la particella 236 di mq. 4.844 si riduce a mq. 1540 e si formano le particelle 606, 607, 605

- Con frazionamento del 26.02.1976 in atti n. 2302.1/1996 la particella 236 si riduce a mq. 4844.

Dall'impianto meccanografico del 28.09.1976 la particella 236 di mq. 10.402

-Sulla particella 668 sono stati censiti anche il sub 4 appartamento con soffitta, il Sub 8 Garage, il Sub 15 cantina, intestati a [REDACTED] fin dall'atto di compravendita del 08.01.2007;

-variazione toponomastica d'ufficio del 2.07.2020 in atti dal 2.07.2020 pratica n.



AP0040039;

-variazione del 9.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

-costituzione n. 2023.1/2001 del 20.11.2001 pratica 182279 in atti dal 20.11.2001.

Conformità Catastale.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali dovute a diversa distribuzione degli spazi interni della soffitta, da rendere conforme con variazione catastale per un importo previsto di € 700 con tempi brevi.

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 Porto San Giorgio in data 11.05.2024 avente protocollo PROT 2024/13054 del 13.05.2024, ha prodotto i seguenti documenti:

Il lotto distinto al foglio 8 particella 668 del Comune di Porto San Giorgio, su cui è stato edificato il fabbricato, nel piano regolatore vigente, in forza di delibera Atto Giunta Provinciale n. 538 del 09.11.1998, ricade in zona B1.1. zone miste sature della città permanente, a prevalente destinazione residenziale a media densità ed il lotto di pertinenza una porzione di area, ricade in parte nella zona E2 Zone agricole e zone a verde privato di contatto con gli spazi urbani ed una porzione in zona di rispetto autostradale Fasce di rispetto stradale D.P.R. 495/1992

Nelle zone B il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti o previa approvazione di piano attuativo.

Tali zone a prevalente destinazione residenziale costituiscono il tessuto della città moderna; presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza.

Si tratta in genere di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana; in base alla densità edilizia esistente all'atto dell'adozione della presente Variante, sono distinte in zone B 1.1 (a media densità) e B 1.2 (ad alta densità).

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi indicati alle lettere a, b, c1, c2, d1, d2 dell'art. 31, primo comma, delle presenti Norme. Gli interventi di sostituzione edilizia previa demolizione (cat.e.1) sono normati all'art. 38.



Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari): attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), attrezzature culturali e sociali (FB 2), strutture sanitarie e assistenziali (FC 1), strutture amministrative (FB 1), autorimesse per uso pubblico e privato.

A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 62 del R.E.C. vigente.

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.

Pratiche edilizie

Concessione per Esecuzione lavori Edili N. **3700** intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione edificio di civile abitazione, rilasciata il 27/09/1995 con il n. 5731 di protocollo, volturata a nome di [REDACTED]. il 12.06.1997 a seguito dell'atto notaio [REDACTED] del 17.12.96 rep. 61485/154115..

Concessione per Esecuzione lavori Edili N. **4018**, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di Variante in corso d'opera Costruzione fabbricato di



civile abitazione (3700/95) sistemazione aree di pertinenza, rilasciata il 28.07.1998 con il n. 9P40 di protocollo.

Autorizzazione prot. n.8207 del 15.01.1998 della Regione Marche Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo, relativa alla sistemazione dell'alveo e delle sponde del fosso rio Petronilla

Concessione per Esecuzione lavori Edili N. 4383 intestata a [REDACTED] [REDACTED] per sistemazioni esterne, quali opere di recinzione, pavimentazioni, piantumazioni previste nelle concessioni n.ri 3700 e 4018, rilasciata il 28.03.2001 con il n. 26561 di protocollo.

Autorizzazione n.363 del 18.12.2000 relativa alla realizzazione della rete fognante.

Concessione per Esecuzione lavori Edili N. 4301 del 05.10.2000 intestata a [REDACTED] relativa alla realizzazione del ponte di attraversamento del fosso Rio Petronilla.

Richiesta di agibilità del 13/03/2003 con il n. 7562 di protocollo del 20.03.2003 ai sensi del D.P.R. 425 del 22.04.1994. L'agibilità si intende attestata ai sensi del comma 3 dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994 n. 425 per silenzio assenso.

10) Conformità della costruzione alle Concessioni Edilizie assentite.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- il garage al piano terra adibito ad abitazione, dovrà essere riportato a garage, con asportazione dell'angolo cottura e dei mobili presenti, per tali lavori non necessita alcuna pratica edilizia.
- modifiche interne al piano sottotetto che riguardano porzione di divisorio tra i due bagni, dove il secondo bagno è abusivo così come la presenza di tre finestre tipo velux sul tetto, per tali opere in parziale difformità al progetto assentito, occorre presentare una sanatoria.
- Inoltre si riscontra che, dal progetto approvato del 2001 e dallo stato di fatto nella soffitta risulta una porta finestra con accesso unico ed esclusivo, rispetto agli altri condomini, a quello che sembra una terrazza, ma che in realtà è la copertura piana del vano scala condominiale e quindi di non sua esclusiva proprietà.

Dall'esame dell'atto di compravendita del [REDACTED] dalle planimetrie catastali dall'elaborato planimetrico, dal regolamento di condominio, sentito l'amministratore il quale dichiara di venire a conoscenza del problema solo per la mia informazione, tutti confermano che il [REDACTED] non ha acquistato



l'eventuale terrazza, ma che questo spazio fa parte del bene comune non censibile individuato come sub 16 vano scala comune a tutti i condomini

Ad oggi [REDACTED] hanno usufruito di una terrazza non di sua proprietà e neanche come servitù in quanto non risulta alcuna approvazione degli altri condomini.

Da un punto di vista urbanistico per risolvere *si propone* al futuro acquirente di presentare una pratica edilizia con SCIA per modifica prospetto trasformando la porta finestra della soffitta in finestra, in modo da escludere qualsiasi accesso alla proprietà degli altri condomini.

Si propone una nuova pratica e non una sanatoria in quanto la porta finestra in effetti risulta autorizzata dal progetto del 2001. In questo modo si elimina anche una servitù di fatto di unico passaggio di tutti i condomini attraverso l'appartamento con soffitta oggetto di esecuzione, ogni volta che siano necessari eventuali manutenzioni e quanto altro necessario, della copertura del vano scala condominiale, che graverebbe in negativo dal punto di vista economico sul valore dell'immobile stesso.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** mediante:

SCIA in sanatoria in parziale difformità della concessione edilizia nella soffitta i cui costi di regolarizzazione, da verificare con il Comune, sono previsti per complessivi € **2.500,00**

Nuova SCIA per modifica di prospetto porta finestra a finestra nella soffitta previsti per complessivi € **2.500,00**

11) Indicazione dello stato dell'immobile.

L'immobile risulta libero, in custodia dell'IVG

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

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel condominio denominato [REDACTED] per complessivi 184,12 millesimi

Il condominio [REDACTED] vanta la somma di € 2.437,48, oltre interessi e rivalutazione monetaria, come da atto di precetto 11.02.2015, per mancata contribuzione alle spese condominiali

Non Si rilevano negli ultimi due anni spese di manutenzione ordinarie e straordinarie,



ma il mancato pagamento delle quote condominiali ammontano ad oggi ad € 9.852,39.

Gli importi indicati, comunicatici dall'amministratore condominiale, sono da intendersi come indicativi e riferiti alla data della perizia; essi infatti potrebbero variare, anche significativamente, nelle future annualità. Si riporta che l'amministratore ha dichiarato che non sono state deliberate spese di natura straordinaria non ancora scadute. Si precisa che nel calcolo delle spese insolute sono compresi gli oneri per il ricorso di ingiunzione di pagamento contro lo stesso debitore.

13) Indicazione dei vincoli riguardanti l'immobile.

Non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri e di finiture e particolare pregio.

Si rilevano l'esistenza del vincolo sismico e del vincolo a favore concessioni e costruzioni [REDACTED] avente per oggetto l'eventuale rimozione della recinzione e della pavimentazione qualora ciò sia richiesto da esigenze autostradali, trascritto il 23.01.2002 al n. 337 rep. part..

Si rilevano le seguenti servitù pubbliche;

- servitù di fognatura a favore del [REDACTED] trascritta il 08.11.2002 al n. 5915 rep. part.
- servitù di scarico a mezzo collettore fognario a favore di due edifici confinanti, giusta scrittura privata autenticata Notaio [REDACTED] quale coadiutore temporaneo del Notaio [REDACTED] in data 19.11.2003
- servitù di passaggio a favore del condominio da esercitarsi su un piccolo ponte per raggiungere la Via Collina.

Non si rilevano inalienabilità o indivisibilità, esistenza di diritti demaniali, di usi civici, riguardanti l'immobile

14) Formazione dei Lotti con confini e dati catastali.

Lotto Unico- Porzione di fabbricato in Porto San Giorgio, Via Michelangelo Buonarroti nc. 143, costituito da appartamento di civile abitazione al piano secondo con soffitta al piano sottotetto, garage al piano terra e cantina al piano interrato, oltre le parti comuni come per legge, della superficie commerciale di mq. 127,29, in proprietà esclusiva, confinante con beni condominiali per più lati, proprietà [REDACTED] salvo altri, in proprietà del [REDACTED]



Descritto in Catasto fabbricati foglio 8 particella 668, Sub 4 appartamento con soffitta, categoria A/2, di classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 71 mq. Piano 2-3, Rendita € 426,08, intestato a [REDACTED]

-garage, foglio 8 particella 668, Sub 8, garage, categoria C/6, di classe 4, consistenza 30 mq., superficie totale 33 mq. Piano T., Rendita € 80,57, intestato ad [REDACTED]

-cantina, foglio 8 particella 668, Sub 15, cantina, categoria C/2, di classe 1, consistenza 14 mq., superficie totale 16 mq. Piano Primo Sottostrada, Rendita € 22,41, intestato ad [REDACTED]

-bene comune non censibile, partita speciale A ingresso vano scala, piani S1-T-1-2 foglio 8 particella 668, Sub 16;

-bene comune non censibile, partita speciale A corte, rampa accesso con parcheggio esterno, foglio 8 particella 668, Sub 18;

-bene comune non censibile, partita speciale A corte, rampa accesso con parcheggio esterno, foglio 8 particella 668, Sub 19;

Servitù di passaggio su piccolo ponte per raggiungere la Via Collina costituente accesso pedonale al palazzo dalla strada provinciale fermiana, insistente sulla particella 159 del foglio 4 Comune di Porto San Giorgio, seminativo, di classe 3 di mq. 410, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Libero, in carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie, come custode.

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 con il metodo dell'Analisi dei Flussi di Cassa Scontati (DCFA)

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;
- della considerazione che comunque l'immobile oggetto di stima può produrre una rendita, un canone di affitto;



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 Disc Cash Flow Analysis (DCFA) (o analisi del flusso di cassa scontato) è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare, dal al momento dell'acquisto momento della rivendita, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa.

LOTTO Unico Appartamento con garage al piano terra

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Tipo di consistenza Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda(SEL), così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Metodo di misura: **Rilievo sul campo misure interne**

Caratteristica	Sup. Misurata (m ²)	Indic	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale App.toT	69,40	1,00	69,40 mq.
Superficie principale balconi	12,88	0,5	6,44 mq.
Superficie principale soffitta	69,86	0,3	20,96 mq.
Superficie principale garage	35,70	0,66	23,80 mq.
Superficie principale cantina	19,10	0,35	6,69 mq.
Totale superficie commerciale 127,29 mq.			

SEGMENTO DI MERCATO

Appartamento, (in proprietà esclusiva), di media grandezza, in Regime di mercato di



Concorrenza monopolistica ristretta ad un Livello di prezzo di 1800 €/m² un Livello di reddito di 4,60 €/m² mese, in una Fase di mercato stagnante con sbilancio tra prezzo di affitto rispetto a prezzo di vendita e Filtering Down (fasce sociali deboli)

VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, del prezzo di mercato della zona per immobili simili e delle caratteristiche specifiche in particolar modo delle qualità e rating, della posizione, delle servitù e delle penalizzazioni per vincoli di corsi d'acqua, di rispetto autostradale, ecc.

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato appartamento al piano secondo e soffitta, garage al piano terra e cantina al piano sottostrada, sito in Via Michelangelo n. 143 - 63822 Porto san Giorgio, avviene mediante la Stima a Flussi di Cassa Scontati, dove gli attivi e passivi fanno riferimento al seguente

bilancio **Estimativo annuo**

Bilanci				
Appartamento Via Michelangelo 143 - 63822 - PORTO SAN GIORGIO (FM)				
■ aEstimativo annuo 2023				
Attivo		Passivo		
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)	
Canone lordo annuo: Il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il canone di locazione è alla base della stesura dei bilanci estimativi ordinari propedeutici all'applicazione dei procedimenti di Income Approach.	8.400,00	Spese di manutenzione a carico della proprietà - Spese di manutenzione previste nei prossimi 8 anni, tra l'altro in particolare opere di nuova tinteggiatura stanze previo sgombero e pulizia attuale materiali - 10000/8	1.250,00	
		Imp - Imposte e altri oneri fiscali (tasse e contributi) - Si ipotizzano tasse ed imposte a cedolare secca 21% canone - $8400 \times 21 / 100$	1.764,00	
		Sfitto e inesigibilità del canone (vacancy) - Ipotizzo 5 mesi di inesigibilità al 8° anno - $(8400 \times (1 + 0.005)^8) / 12 \times 5 / 12$	303,54	
		Totale Passivi	3.317,54	
		Totale Netto	5.082,46	
Totale Attivi	8.400,00	Reddito Lordo	8.400,00	



CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Appartamento Via Michelangelo 143 - 63822 - PORTO SAN GIORGIO (FM)

Stima a Capitalizzazione Finanziaria

Anno di riferimento iniziale	2023
Reddito netto primo anno	5.082,00 € (aEstimativo annuo 2023)
Orizzonte temporale (n)	8 anni (Rivendita prevista per l'anno 2031)
Saggio di incremento/ decremento dei ricavi iniziali (g)	1,1400 %
Saggio di incremento/decremento dei costi iniziali (h)	1,0000 %
Saggio di rivalutazione/svalutazione annua (d)	1,0100 %
Saggio di sconto (i > d)	3,3300 %

Flusso di cassa

Anno (t)	Ricavi (Rt) (€)	Saggio di ricavo (%)	Costi (Ct) (€)	Saggio di costo (%)	Posta Netta (€)	Poste Nette attualizzate(€)
0	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00
1	8.400,00	0,0000	3.317,54	0,0000	5.082,46	4.918,67
2	8.400,00	1,1400	3.317,54	1,0000	5.145,04	4.818,77
3	8.495,76	1,1400	3.350,72	1,0000	5.208,38	4.720,89
4	8.592,61	1,1400	3.384,23	1,0000	5.272,49	4.624,99
5	8.690,57	1,1400	3.418,07	1,0000	5.337,39	4.531,03
6	8.789,64	1,1400	3.452,25	1,0000	5.403,07	4.438,97
7	8.889,84	1,1400	3.486,77	1,0000	5.469,55	4.348,77
8	8.991,18	1,1400	3.521,64	1,0000	5.536,82	4.260,39

Sommatoria delle poste nette attualizzate

Valore della rivendita al 8° anno

Valore attuale netto dell'immobile

239.174,31

36.662,47

184.036,12

220.698,59

La Stima a Capitalizzazione Finanziaria è posta pari alla sommatoria scontata, alla propria scadenza (t), dei redditi (Rt) e dei costi (Ct) al saggio (i), per la durata prevista dell'investimento, orizzonte temporale (n), al termine del quale è previsto un valore di rivendita determinato mediante il saggio annuo di rivalutazione (d).

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) * (1+i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Tale valore è uguale a 220.698,59 €.

Il saggio d'ingresso netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto del primo anno e Valore attuale netto dell'immobile è pari al 2,3027 %.

Il saggio d'uscita netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto dell'ultimo anno e Valore di rivendita è pari al 2,3150 %.



Che in conto totale considero € 220.000,00 pari per 127,29 mq. ad € 1.728,34/m

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Lotto Unico appartamento con garage al piano terra.

Valore di mercato Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati (€) 220.698,59
A detrarre Spese di regolarizzazione della difformità edilizia - € 2.500,00
A detrarre Spese di regolarizzazione della porta finestra soff. - € 2.500,00
A detrarre Spese di regolarizzazione della difformità catastale - € 700,00
Sommano € 214.998,59

In conclusione il Valore di mercato del **Lotto Unico** oggetto di valutazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è di € 214.998,59 che in conto totale viene arrotondato ad € 215.000,00 €

Totale valore stimato € 215.000,00 Diconsi Euro Duecentoquindicimila

16) Breve riepilogo riassuntivo

Lotto Unico- Porzione di fabbricato in Porto San Giorgio, Via Michelangelo Buonarroti nc. 143, costituito da appartamento di civile abitazione al piano secondo con soffitta al piano sottotetto, garage al piano terra e cantina al piano interrato, oltre le parti comuni come per legge, della superficie commerciale di mq. 127,29, in proprietà esclusiva, confinante con beni condominiali per più lati, proprietà [REDACTED] salvo altri,

Descritto in Catasto fabbricati foglio 8 particella 668, Sub 4 appartamento con soffitta, categoria A/2, di classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie totale 71 mq. Piano 2-3, Rendita € 426,08, intestato ad [REDACTED]

-garage foglio 8 particella 668, Sub 8, garage, categoria C/6, di classe 4, consistenza 30 mq., superficie totale 33 mq. Piano T., Rendita € 80,57, intestato ad [REDACTED]

-cantina foglio 8 particella 668, Sub 15, cantina, categoria C/2, di classe 1, consistenza 14 mq., superficie totale 16 mq. Piano Primo Sottostrada, Rendita € 22,41, intestato ad [REDACTED]

-bene comune non censibile, partita speciale A, ingresso vano scala, piani S1-T-1-2- foglio 8 particella 668, Sub 16;

-bene comune non censibile, partita speciale A corte, rampa accesso con parcheggio esterno, foglio 8 particella 668, Sub 18;



-bene comune non censibile, partita speciale A corte, rampa accesso con parcheggio esterno, foglio 8 particella 668, Sub 19;

Servitù di passaggio su piccolo ponte per raggiungere la Via Collina costituente accesso pedonale al palazzo dalla strada provinciale fermana, insistente sulla particella 159 del foglio 4 Comune di Porto San Giorgio, seminativo, di classe 3 di mq. 410, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Vincolo a favore concessioni e costruzioni [REDACTED] avente per oggetto l'eventuale rimozione della recinzione e della pavimentazione qualora ciò sia richiesto da esigenze autostradali, trascritto il 23.01.2002 al n. 337 rep. part..

Servitù di fognatura a favore del Comune di Porto San Giorgio trascritta il 08.11.2002 al n. 5915 rep. part.

Servitù di scarico a mezzo collettore fognario a favore di due edifici confinanti, giusta scrittura privata autenticata Notaio [REDACTED] quale coadiutore temporaneo del Notaio [REDACTED] in data 19.11.2003.

In proprietà [REDACTED]

Libero, in carico all'Istituto di Vendite Giudiziarie, come custode.

Prezzo a base d'asta € 215.000,00 Diconsi Euro Centocinquantottomila ed è pari per la superficie commerciale di 127,29 m² a 1.689,06€/m²

Formalità da cancellare: Esecuzione Immobiliare, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ALLEGATI:

- 0) rilievo planimetrico in scala 1:100 ;
- 1) documentazione fotografica;
- 2) documentazione catastale;
- 3) documentazione conservatoria;
- 4) documentazione urbanistica;
- 5) documentazione condominio;
- 6) perizia di stima in versione privacy
- 7) manifesto d'asta

Porto San Giorgio il 01.09.2024

Il Tecnico Incaricato

