

TRIBUNALE DI FERMO

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Esecuzione immobiliare N° 11/2017 R.G.E.

Promossa da: INTESA SAN PAOLO spa.

ControDATO OSCURATO

Oggetto: **STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'**.

1- Diritti di proprietà

A) Quota di 1/1 piena proprietà di **appartamento** al p. 2, oltre alla corte e vano scale comuni - in zona "B-PAT." Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi del P.R.G. (art. 143 N.T.A.)-, sito nel Comune di Fermo (FM) in Via San Tommaso n. 131, descritto nel vigente N.C.F. di detto Comune al foglio n. 4 con la particella n. 182 sub. 10 cat. A/2, classe 1, vani 5,5 ;

B) Quota di 1/1 piena proprietà di **magazzino** al p. S1, oltre alla corte e vano scale comuni - in zona B-PAT." Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi del P.R.G. (art. 143 N.T.A.)-, sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Nazionale/San Tommaso n. 131, descritto nel vigente N.C.F. di detto Comune al foglio n. 4 con la particella n. 182 sub. 16 cat. C/2, classe 3, consistenza mq 23;

2- Individuazione e descrizione degli immobili

A) Appartamento

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova nella zona Residenziale del Comune di Fermo in Via San Tommaso n. 131, piano 2, della superficie lorda di mq. 92.80 oltre alle pertinenze condominiali;

confina: con vano scale condominiale, corte comune su più lati, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Fermo (FM) - foglio n. 4 con la particella n. 182 sub 10 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	182	10	A/2	1	5.5 vani	€ 269,85

Indirizzo: Via San Tommasoi, piano 2

- Descrizione

L'unità Immobiliare fa parte di uno stabile costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato seminterrato adibito principalmente a garage e magazzini.

L'appartamento in questione è posto al piano secondo sottotetto, ha ingresso da scala comune; è costituito da un ingresso, una cucina, un bagno, due camere da letto, ed un piccolo soggiorno; le finiture interne sono di media qualità, con porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in plastica.

I pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato o similari, le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate; è dotato, inoltre, di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico, idrico, citofonico.

B) Magazzino

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova nella zona Residenziale del Comune di Fermo in Via Nazionale/ San Tommaso n. 131, piano S1, della superficie lorda di mq. 28,00 oltre alle pertinenze condominiali;

confina: con corte comune, altro magazzino, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Fermo (FM) - foglio n. 4 con la particella n. 182 sub 16 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	182	16	C/2	3	23 mq	€ 42,76

Indirizzo: Via Via Nazionale n. 131, piano S1

- Descrizione

L'unità Immobiliare fa parte di uno stabile costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato seminterrato adibito principalmente a garage e magazzini.

Il magazzino in questione è posto al piano S1, ha ingresso da corte comune; è costituito da un unico locale; le finiture interne sono di bassa qualità, con porta d'ingresso e finestra in alluminio e vetro,

Il pavimento è in mattonelle di graniglia, le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate; è dotato, inoltre, di solo impianto elettrico.

3- Accertare lo stato di possesso dell'immobile

Entrambi gli immobili sono attualmente posseduti dall'esecutato.

4- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Elenco aggiornato delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Iscrizione Reg. P. n°	Data	A favore	Contro	Gravante sugli immobili
1213	25/07/2011	BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.	DATO OSCURATO	Lotti A -B

TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Trascrizione Reg. P. n°	Data	A favore	Contro	Grav.sugli imm.	Iscritto per €
473	16/01/2017	INTESA SAN PAOLO S.P.A.	DATO OSCURATO	Lotti A -B per 1/1	€

Sia le Iscrizioni Ipotecarie che la trascrizione di pignoramento sopra riportati saranno regolarizzate dalla procedura

5- Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I Beni pignorati non ricadono su suolo Demaniale o sono patrimonio indisponibile di altro Ente Pubblico

6- Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.E. l'ufficio Urbanistica del Comune di Fermo, la conservatoria dei registri Immobiliari, non si sono trovate notizie circa il peso gravante sui beni pignorati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non risultano vincoli di interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico ai sensi delle vigenti normative.

7- Informazioni concernenti il condominio

- Non esiste formalmente un condominio ne risultano calcolati i millesimi spettanti alle singole U.I.;
- Non sono previsti costi annui per le singole U.I. essendo tutto il fabbricato di famiglia
- Alla data odierna non sono state deliberate spese condominiali a carico dell'immobile;
- Alla data odierna non risultano debiti condominiali a carico dell'immobile;
- Alla data odierna non risultano cause pendenti in corso sulle spese comuni .

8- Elenco completo dei comproprietari

I comproprietari sono i seguenti:

Lotto A

-DATO OSCURATO

Lotto B

- DATO OSCURATO

Gli Immobili in oggetto sopra descritti risultano di proprietà del Sig. DATO OSCURATO Alfredo, come sopra individuato, per

- Atto di Donazione a rogito Notaio Marconi Renato n. rep. 93857 del 13/06/2003 trascritto il 09.10.2003 Reg. Gen. N. 8768 Reg. part. n. 5645;

- Atto di Divisione a rogito Notaio Marconi Renato rep. N. 93857 del 13/06/2003 trascritto il 09.10.2003 Reg. Gen. N. 8770 Reg. part. n. 5647;

-i Denuncia di Successione in morte di *DATO OSCURATO* del 05.05.2010 protocollo n. AP0012757 Registrata UU sede di Fermo volume 9990 n. 58 del 18.01.2011.

Esiste conformità nelle trascrizioni nel ventennio di riferimento.

8a- Verifica della corrispondenza dei dati degli immobili

Esiste perfetta corrispondenza tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati.

9- Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, risulta essere stato realizzato antedatamente al settembre 1967, successivamente però, detto fabbricato è stato oggetto di parecchi interventi di trasformazione ed ampliamento, così come riassunti nello schema di seguito riportato.

Nulla Osta	n. 2213/68	del 03.02.1969	Prat. Ed. n. 324/68
Nulla Osta	n. 278	del 16.02.1974	Prat. Ed. n. 34/1974
Conc. Edilizia	n. 305	del 16.02.1979	Prat. Ed. n. 364/1978
Conc. Edilizia	n. 1135	del 26.09.1979	Prat. Ed. n.364/1978
Conc. Edilizia	n. 4494	del 10.10.1989	Prat. Ed. n. 112/1989
Conc. Ed. in Sanatoria	n. 20/89	del 30.03.1989	Prat. Ed. n. 1448/89
Permesso di Costruire	n. 6409	del 09.07.2004	Prat. Ed. n. 50/2004
Variante in Corso D'opera		del 15.03.2005	Prat. Ed. n. 160/2005
Permesso di Costr. In Sanatoria	n. 7681	del 25.07.2005	Prat. Ed. n. 245/2005
Permesso di Costruire	n. 919	del 02.02.2006	Prat. Ed. n. 706/2005
D.I.A.	n. 7366	del 04.08.2006	Prat. Ed. n. 600/2006
Titolo abitativo Ed. in sanatoria	n. B52/06	del 10.10.2006	Prat. Ed. n. 20730/05
Permesso di Costruire	n. 9085	del 17.10.2006	Prat. Ed. n. 346/2006

Relativamente alle UU.II. oggetto della presente perizia assentite con **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20/89 del 30.03.1989** essendo state precenentemente oggetto di **Domanda di Sanatoria per Abusi Edilizi n. C 4613 del 30.09.1986**.

Esiste perfetta corrispondenza della costruzione e conseguentemente degli immobili oggetto della presente relazione rispetto alle previsioni di progetto assentite con le gli atti amministrativi sopra citati.

9a- Situazione Urbanistica

Le UU.II., oggetto della presente Relazione, ricadno in zona B-PAT." Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi del P.R.G. (art. 143 N.T.A.) del Comune di Fermo e non sono assoggettate da vincoli artistici o storici, alberghieri e finiture di particolare pregio.

Inoltre :

- Non risultano essere state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà
- Non esiste una dichiarazione di abitabilità dal lato igienico-sanitario in quanto le UU.II. sono state oggetto di C.E. in Sanatoria.

10- Indicazione analitica del valore commerciale degli immobili

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale dei beni alla data odierna.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il mio compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai beni in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente corrispondenza ordinaria tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale

corrispondente; esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima col metodo del confronto che si applicherà attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima, ho dovuto, perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di fabbricati simili a quello da stimare, effettivamente avvenuti in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi praticati in zona attraverso una capillare ricerca su agenzie immobiliari, professionisti della zona, privati; i valori accertati sono sempre riferiti all'unità di consistenza, in particolare al mq. di superficie lorda.

10.1 Valutazione

Tutto ciò premesso, per la valutazione bisogna tenere presente della posizione decentrata dell'immobile rispetto al centro cittadino e dal mare, anche se prospiciente ad una importante arteria di comunicazione.

Inoltre, va tenuto conto della vetustà del fabbricato, circa cinquant'anni, oltre al particolare momento di crisi economica che attraversa tutto il settore immobiliare e che sembra non avere ancora una conclusione, almeno nel breve periodo.

Pertanto:

Avendo riscontrato che in zona, il prezzo di immobili simili ai nostri varia da € 1.300,00/mq. ad € 1.100,00/ mq. per le abitazioni e a circa la metà per i magazzini, il sottoscritto ritiene congruo assegnare il valore di € 1.200,00/mq. al Lotto A ed € 600,00/mq al Lotto B, quindi:

LOTTO A

Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. di ragguglio	Prezz. di stima €/mq	valore €
Appartamento	92,80	1,00	1.200,00	111.360,00
Totale				111.360,00

Il valore dell'immobile Lotto A arrotondato risulta: € 111.400,00
(diconsi Euro centoundicimilaquattrocento/00)

LOTTO B

Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. di ragguglio	Prezz. di stima €/mq	valore €
Magazzino	28,00	1,00	600,00	16.800,00
Totale				16.800,00

Il valore dell'immobile Lotto B arrotondato risulta: € 16.800,00
(diconsi Euro sedicimilaottocento/00)

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto A + Lotto B : € 111.400,00 + € 16.800 € 128.200,00

diconsi Euro centoventottomiladuecento/00

11- Vendita in due Lotti

Trattandosi di due UU.II. chiaramente distinte e con reddito autonomo, si propone la vendita in due lotti.

**Il valore dell'intero compendio immobiliare risulta di : € 128.200,00
(diconsi Euro Centoventottomiladuecento/00)**

17- Riepilogo Riassuntivo

Lotto	Consistenza	Proprietà	Prezzo a base d'asta
A	Quota di 1/1 piena proprietà di appartamento al p. 2, oltre alla corte e vano scale comuni - in zona "B-PAT." Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi del P.R.G. (art. 143 N.T.A.)-, sito nel Comune di Fermo (FM) in Via San Tommaso n. 131, descritto nel vigente N.C.F. di detto Comune al foglio n. 4 con la particella n. 182 sub. 10 cat. A/2, classe 1, vani 5,5 ;	DATO OSCURATO 1/1 di piena proprietà	€ 111.400,00
B	Quota di 1/1 piena proprietà di magazzino al p. S1- , oltre alla corte e vano scale comuni - in zona B-PAT." Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi del P.R.G. (art. 143 N.T.A.)-, sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Nazionale/San Tommaso n. 131, descritto nel vigente N.C.F. di detto Comune al foglio n. 4 con la particella n. 182 sub. 16 cat. C/2, classe 3, consistenza mq 23;	DATO OSCURATO 1/1 di piena proprietà	€ 16.800,00

Santa Vittoria in Matenano li 20.11.2017

Dr. Arch. Fernando De Santis

Allegati alla presente perizia:

- a) Prospetto Manifesto d'asta
- b) documentazione fotografica

Altri documenti allegati:

- Verbale di sopralluogo
- Visure catastali storiche ed aggiornate
- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Elab. Plan. Ed elenco subalterni
- Estratto PRG Vigente
- Visure ipotecarie
- Certificato di residenza e certificato di stato di famiglia
- Estratto per riassunto del Registro degli atti di Matrimonio
- Concessione Edilizia in Sanatoria
- Copia elenco spese documentate
- Cert. di dest. Urbanistica

-Altro allegato:

Distinta delle spese, indennità ed onorario, con allegate spese documentate effettuate per produzione certificazione catastale, aggiornamento ipotecarie bolli;

Manifesto d'Asta

TRIBUNALE DI FERMO - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Esecuzione immobiliare N° 11/2017 R.G.E.

Promossa da: INTESA SAN PAOLO spa.

Contro: DATO OSCURATO *****

1- Diritti di proprietà

A) Quota di 1/1 piena proprietà di **appartamento** al p. 2, oltre alla corte e vano scale comuni - in zona "B-PAT." Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi del P.R.G. (art. 143 N.T.A.)-, sito nel Comune di Fermo (FM) in Via San Tommaso n. 131, descritto nel vigente N.C.F. di detto Comune al foglio n. 4 con la particella n. 182 sub. 10 cat. A/2, classe 1, vani 5,5 ;

B) Quota di 1/1 piena proprietà di **magazzino** al p. S1, oltre alla corte e vano scale comuni - in zona B-PAT." Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi del P.R.G. (art. 143 N.T.A.)-, sito nel Comune di Fermo (FM) in Via Nazionale/San Tommaso n. 131, descritto nel vigente N.C.F. di detto Comune al foglio n. 4 con la particella n. 182 sub. 16 cat. C/2, classe 3, consistenza mq 23;

A) Appartamento

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova nella zona Residenziale del Comune di Fermo in Via San Tommaso n. 131, piano 2, della superficie lorda di mq. 92.80 oltre alle pertinenze condominiali;

confina: con vano scale condominiale, corte comune su più lati, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Fermo (FM) - foglio n. 4 con la particella n. 182 sub 10 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	182	10	A/2	1	5.5 vani	€ 269,85

Indirizzo: Via San Tommasoi, piano 2

- Descrizione

L'unità Immobiliare fa parte di uno stabile costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito principalmente a garage e magazzini.

L'appartamento in questione è posto al piano secondo sottotetto, ha ingresso da scala comune; è costituito da un ingresso, una cucinina, un bagno, due camere da letto, ed un piccolo soggiorno; le finiture interne sono di media qualità, con porte in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro-camera e persiane in plastica.

I pavimenti sono in mattonelle di gres porcellanato o similari, le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate; è dotato, inoltre, di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, impianto elettrico, idrico, citofonico.

Prezzo a base d'Asta Lotto A arrotondato risulta: € 111.400,00
(diconsi Euro centoundicimilaquattrocento/00)

B) Magazzino

- Ubicazione e confini

L'immobile si trova nella zona Residenziale del Comune di Fermo in Via Nazionale/ San Tommaso n. 131, piano S1, della superficie lorda di mq. 28,00 oltre alle pertinenze condominiali;

confina: con corte comune, altro magazzino, salvo altri.

- Dati catastali

L'immobile è iscritto al N.C.F. del Comune di Fermo (FM) - foglio n. 4 con la particella n. 182 sub 16 secondo lo schema seguente:

Foglio	Num.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	182	16	C/2	3	23 mq	€ 42,76

Indirizzo: Via Via Nazionale n. 131, piano S1

- Descrizione

L'unità Immobiliare fa parte di uno stabile costituito da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito principalmente a garage e magazzini.

Il magazzino in questione è posto al piano S1, ha ingresso da corte comune; è costituito da un unico locale; le finiture interne sono di bassa qualità, con porta d'ingresso e finestra in alluminio e vetro,

Il pavimento è in mattonelle di graniglia, le pareti sono intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate; è dotato, inoltre, di solo impianto elettrico.

Prezzo a base d'Asta Lotto B arrotondato risulta: € 16.800,00
(diconsi Euro sedicimilaottocento/00)

Dr. Arch. Fernando De Santis