

TRIBUNALE DI FERMO E.I.

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

N.R.G. n. 100/2015

Il sottoscritto Ing. Calabrò Francesco nato a Porto San Giorgio (FM) il 28/12/1976, residente a Porto San Giorgio (FM) in Via A. Costa n°453, domiciliato professionalmente a Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo Buonarroti n°89, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo con il n°A308, redige la presente consulenza tecnica di stima dei beni immobili del Sig. _____, su incarico del Tribunale di Fermo Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Giudice Dott.ssa Giorgia Cecchini.

Premesso che:

- *in data 08/11/2021, ho ricevuto l'incarico di redigere la consulenza tecnica estimativa immobiliare;*
- *la validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della redazione delle perizie di stima deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato;*
- *le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, così come di conformità dello stato dei luoghi, sono state effettuate con riferimento ai parametri urbanistico- edilizi indicati negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli straordinari, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale;*
- *il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare;*

Previa indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, redatta sia verificando direttamente sul posto i valori di scambio nonostante in tale periodo sono estremamente limitati e sia



consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare, **viene presentata una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.**

QUESITI AL CTU:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno



venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto: a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno**



2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi



m) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

n) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (procedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo



569 c.p.c. per il giorno del 24.05.2022 a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta). L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

ANALISI PRELIMINARE

QUESITO N.1

Dalla visura ipocatastale effettuata sull'immobile pignorato, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. ISCRIZIONE del 15/12/1998 - Registro Particolare 1616 Registro Generale 8014

Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 114836/11821 del 10/12/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Annotazione n. 1222 del 17/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 04/09/2001 - Registro Particolare 1159 Registro Generale 6168

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 151036/17216 del 30/08/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 808 del 26/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/05/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 29/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)



3. ISCRIZIONE del 25/05/2009 - Registro Particolare 958 Registro Generale 4418

Pubblico ufficiale ROCCHETTI ALESSANDRO Repertorio 8505/2247 del 20/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 19/06/2015 - Registro Particolare 2970 Registro Generale 4060

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 1285/2015 del 22/05/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO N.2

Da una ricerca condotta presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno è possibile affermare che il bene immobile di proprietà del Sig. _____, risulta identificato al Catasto Urbano come di seguito riportato:

- **Comune di Porto Sant’Elpidio - Foglio 4 – Particella 251 – sub 4**

Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)– classe 4 – Consistenza 4,5 vani – Sup. mq 89,00 – Sup. escluse aree scoperte mq 82,00. Rendita catastale € 395,09 – Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 132 - piano 2.

QUESITO N.3

Dall’estratto di matrimonio estrapolato presso l’anagrafe del Comune di Porto Sant’Elpidio, il Sig. _____ risulta essere di stato libero per decesso del coniuge _____ dal 18/11/2020. Lo stesso risulta essere residente a Porto Sant’Elpidio in via Umberto Primo n. 764.

QUESITO N.4

DESCRIZIONE DELLA ZONA D’UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Fabbricato è sito a Porto Sant’Elpidio (FM) in Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 132 e censito al Foglio 4 Particella 251 Subalterno 4 del N.C.E.U.

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. in quanto il proprietario è un soggetto privato e l’ultimazione delle opere risale ad un tempo superiore di 5 anni.



Trattasi di unità immobiliare e non di appezzamento di terreno e pertanto non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il fabbricato si trova lungo la SS16 Adriatica in luogo da tempo urbanizzato e caratterizzato da fabbricati a destinazione residenziale e commerciale, privilegiato dai i seguenti requisiti:

- vicinanza con il centro;
- vicinanza con diverse strutture pubbliche, strutture ospedaliere, scuole, ecc..;
- dotazione di tutte le infrastrutture primarie e secondarie;
- presenza di un ottimo collegamento viario con le altre zone della città;
- vicinanza con attività commerciali di prodotti alimentari e altri generi di prima necessità;

Il coefficiente globale della zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 1.00.

Qui di seguito viene riportata visuale dall'alto della zona di ubicazione dell'immobile.

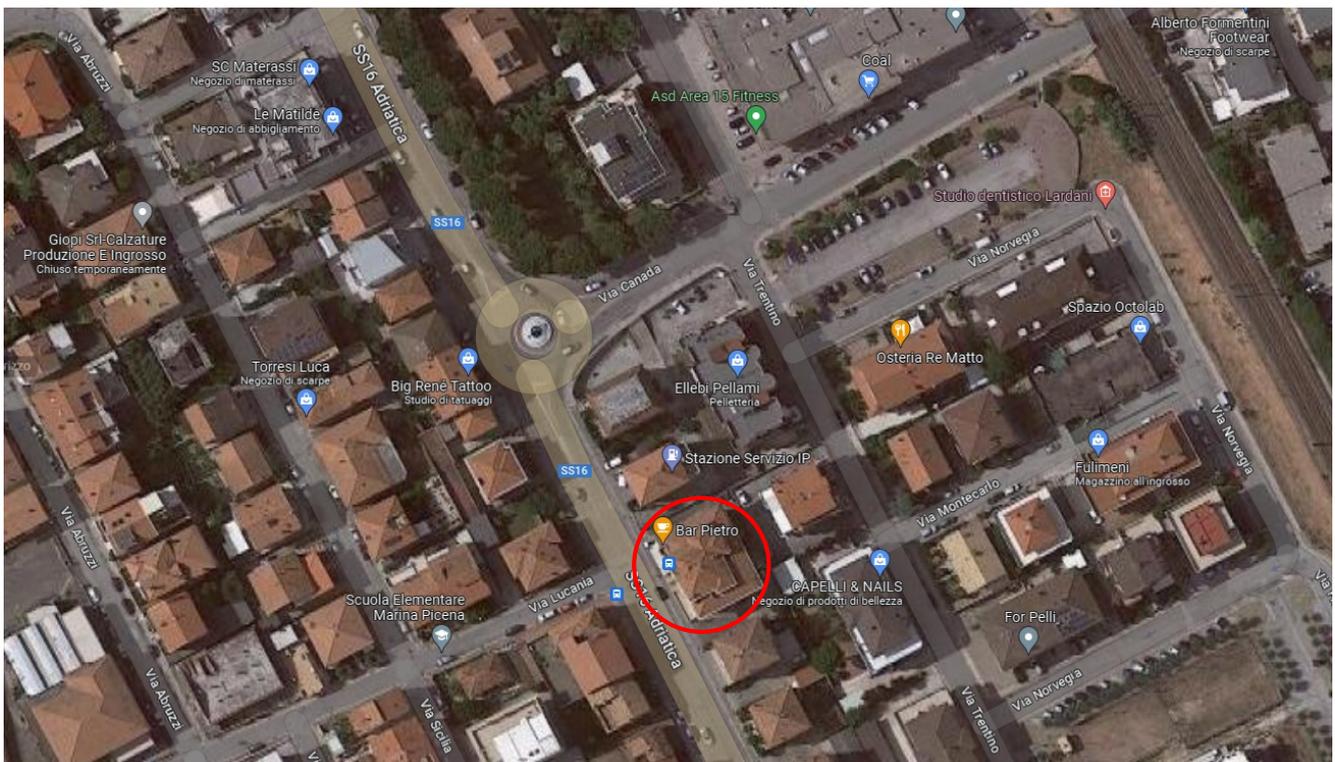


Figura n°1 – Inquadramento territoriale





Figura n°2 – Estratto di mappa catastale

DESCRIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

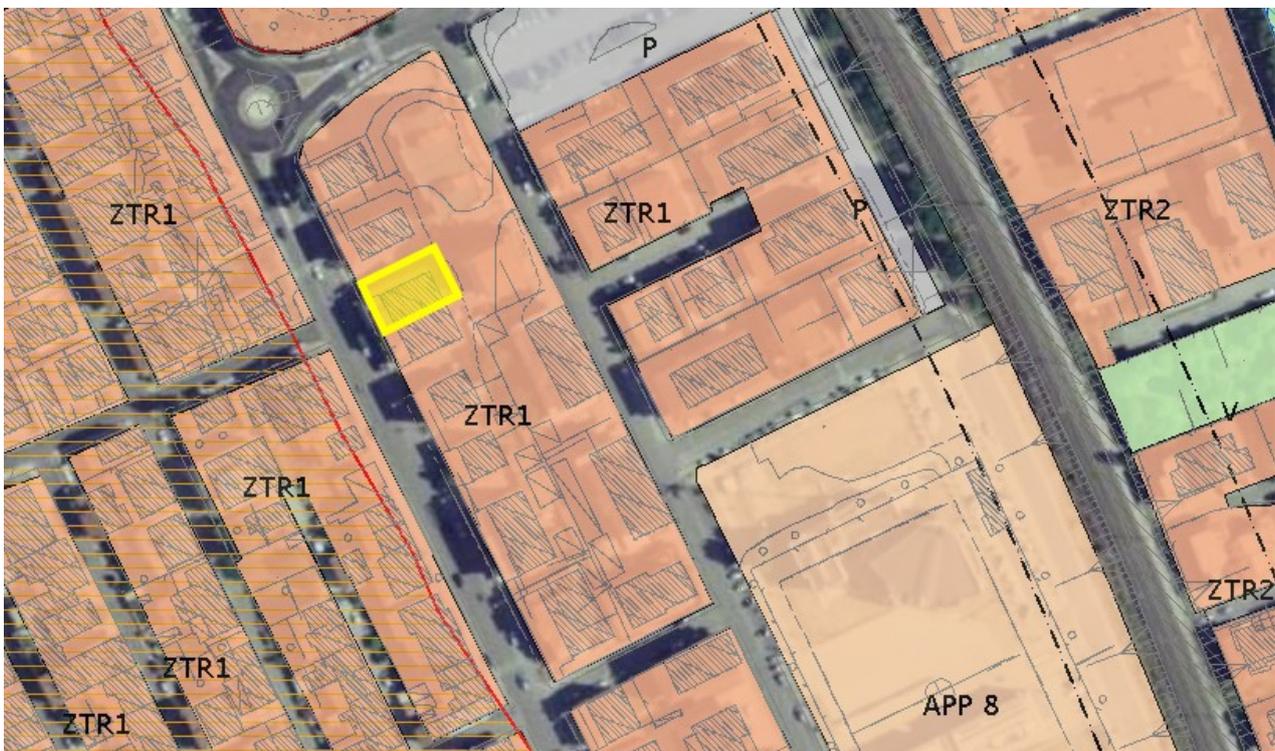
Dalla documentazione a me pervenuta e reperita è emerso quanto segue:

- Le unità immobiliari sono individuate urbanisticamente nel vigente P.R.G. del Comune di Porto San Giorgio nella zona ZTR1-Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 36 N.d.A)
Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 Abitazioni U4/1 Commercio al dettaglio U4/5 Pubblici esercizi U4/6 Uffici e studi professionali U4/9 Artigianato di servizio U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 Sedi istituzionali e amministrative U5/4 Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 Attrezzature per il verde U5/9 Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati U7/1 Attrezzature ricettive. Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su; U4/1, U4/5, U4/6 , U4/9 = max. 40% Su b) Parametri urbanistici ed edilizi: 1) In caso di nuova costruzione su lotto non edificato: $U_f = 1,00$ mq/mq $H = \max 13$ ml 2) – In caso di ristrutturazione di edifici con Superficie utile lorda eccedente la massima consentita, è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, mantenendo inalterata la volumetria esistente



($V=Ve$), purché rimangano inalterate la sagoma, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. 3) In caso di edificio esistente con SUL inferiore alla massima consentita ($Uf=1,00$ mq/mq), è permesso l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente nel rispetto delle normative vigenti in materia di distacchi. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. I tessuti esistenti potranno essere soggetti ad intervento edilizio diretto solo se ricadono in aree definite come zone B e D di completamento nel precedente PRG, oppure siano ricompresi in piani attuativi completamente esauriti con i requisiti del completamento, ovvero facciano parte di un nucleo di fabbricati contenenti un discreto numero di corpi di fabbrica e comunque superiore alle cinque unità sempre che sulla zona siano rispettati i citati requisiti del completamento. L'Amministrazione comunale, con proprio atto, potrà individuare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78 o della Legge Regionale 23 novembre 2011 n. 22 e stabilire, con i relativi piani attuativi, specifici criteri d'intervento.

d) Prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è, comunque sempre consentita la modalità di intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione a verde privato, con le modalità di cui al precedente Art.15, Capo IV, Titolo I, subordinando il titolo abilitativo anche se relativo a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.



- L'unità immobiliare è urbanisticamente definita dai seguenti titoli abilitativi:
 - Licenza per esecuzione lavori edili n. 9624 del 20/11/1974 - DINIEGO;
 - Licenza per esecuzione lavori edili n. 2083 del 17/12/1975
 - Concessione edilizia n. 91/1977 prot. 3241 in variante
 - Collaudo statico n. 843 del 09/02/1978
 - Autorizzazione di abitabilità prot. 5594 del 23/06/1983
 - Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 012188 del 04/08/1992
 - Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85 del 04/06/2001
 - Denuncia di Inizio attività edilizia n. 97 prot. 4340 del 12/02/2009

Descrizione in merito alla conformità: dal sopralluogo e dall'accesso agli atti amministrativi si è potuto constatare che allo stato attuale, l'unità immobiliare, oggetto di stima, risulta conforme alla documentazione catastali e di progetto.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata al piano secondo, di un edificio diviso verticalmente in due porzioni distinte e nel complesso destinato ad uso residenziale con piano terra adibito in parte ad uso commerciale.

Tale immobile è sito in un lotto confinante a nord, sud ed est con altri fabbricati, mentre ad ovest con strada statale.

La porzione di fabbricato a nord, ove presente l'unità immobiliare oggetto di stima, ha una struttura portante in cemento armato, ed è composto da tre piani fuori terra e da uno seminterrato, collegati verticalmente da una scala interna uso condominiale. Al piano terra è presente un passaggio di collegamento ove sono anche presenti gli accessi alle attività commerciali e residenziali.

Le murature perimetrali esterne sono costituite da elementi in laterizio; la porzione dell'edificio a nord è rivestita con mattoni faccia vista, mentre quella a sud risulta intonacata e tinteggiata.

Per quanto sopra esposto e in relazione alle caratteristiche che lo descrivono, l'intero edificio ha in generale un buono stato conservativo, pertanto, è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente pari a 0.80**.



DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare riguarda nello specifico un appartamento di civile abitazione collocato al piano secondo sottotetto, collegato da vano scale, regolarmente censito al catasto al foglio 4, particella 251, sub 4.

L'appartamento con una superficie lorda di circa 83,00 mq ha un'altezza interna massima pari a circa 2,75 m e una minima pari a circa 1,00 m.; sono presenti, inoltre, tre terrazzi per una superficie complessiva di circa mq 31,00.

L'alloggio è suddiviso in ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio.

Gli infissi rimossi delle porte interne sono in legno e di vecchia data come le finestre, quest'ultime corredate di vetro singolo, e avvolgibili in pvc.

Gli impianti elettrici, termoidraulici e gli elementi radianti in ghisa sono di vecchia generazione poiché installati nell'anno di costruzione dello stabile, la caldaia è di vecchia generazione. Sono presenti condizionatori per il raffrescamento.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 0.75.

RISPOSTA QUESITO N.4 lettera I

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare si utilizza il metodo della stima comparativo di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riferite al primo semestre dell'anno 2023. Il valore preso a riferimento riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino.

Tali valori sono di seguito aumentati o diminuiti secondo dei coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo dell'unità oggetto di stima.



Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Per le unità immobiliari a destinazione residenziale si desume che il prezzo medio di mercato è di circa € 1.600,00 al metro quadro.

Tenuto conto dello stato conservativo e prendendo in considerazione i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, abbiamo come **coefficiente correttivo complessivo: 0,60.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi



Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di € 1.600,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo nel paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto al mq per l'unità oggetto di stima è di circa € 960,00.**

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 90,75 mq.**

<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
APPARTAMENTO	83,00	1	83,00
BALCONI	31,00	0.25	7,75
<i>Superficie commerciale</i>			90,75

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che l'unità, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali con il **valore di circa € 87.000,00.**

RISPOSTA QUESITO N.4 lettera L

La conformazione e la natura di tale immobile non consente la formazione di lotti indistinti.

RISPOSTA QUESITO N.4 lettera M

Dai sopralluoghi si può accertare che allo stato attuale l'immobile pignorato risulta occupato dal debitore.

Per i beni immobili pignorati, detenuti degli esecutati in virtù del diritto di proprietà, non sono stati accertati vincoli derivati da contratti e pertanto sono liberi da censo, livello e uso civico; inoltre gli stessi non sono



compresi nell'interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico, non sono individuati come beni culturali o riconosciuti come beni dal valore particolarmente importante.

Non sono stati accertanti l'esistenza vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

RISPOSTA QUESITO N.4 lettera N

L'unità immobiliare, oggetto della presente non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che nessuno dei beni immobili pignorati risulta ricadere su suolo demaniale o appartenere al patrimonio indisponibile di enti pubblici.

ALLEGATI:

A. DOCUMENTI CATASTALI

- (A-1) *Certificato di visura storica;*
- (A-2) *Planimetria catastale;*
- (A-3) *Estratto di mappa*

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE

- *Ispezione Ipotecaria e relative note.*

C. FASCICOLO FOTOGRAFICO

D. CERTIFICATO MATRIMONIO E STATO CIVILE

E. DOCUMENTAZIONE ACCESSO AGLI ATTI

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 20/10/2023

Dott. Ing. Calabrò Francesco

