

[REDACTED]

---

**TRIBUNALE DI FERMO**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**R.G.E. N. 33/2014**

La sottoscritta [REDACTED] nata a [REDACTED], residente a [REDACTED]  
[REDACTED], iscritta [REDACTED] della  
Provincia [REDACTED] e domiciliata professionalmente con studio [REDACTED] in  
[REDACTED],  
titolare del numero di [REDACTED] redige la presente perizia di stima dei beni immobili di  
proprietà dei [REDACTED], su incarico del Tribunale Ordinario di  
Fermo - Giudice Dott. [REDACTED].

**Premesso che la sottoscritta:**

- *in data 04/05/2021 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa, notificata con pec in data 05/05/2021;*
- *in data 11/06/2021 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 22/06/2021, ha richiesto presso l'archivio del comune di Monte Urano l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare la documentazione inerente gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 06/07/2021 ha effettuato le visure ipocatastali, al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 03/08/2021, ha richiesto presso l'archivio dell'Ufficio Ricostruzione Marche Sisma 2016 l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare la documentazione inerente gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 28/07/2021, ha richiesto presso il comune di Monte Urano la documentazione relativa allo stato civile e l'estratto degli atti di matrimonio degli esecutati;*
- *in data 03/09/2021, si è recata presso gli immobili oggetto di stima nel comune di Monte Urano, per effettuare il sopralluogo necessario all'accesso e al rilievo tecnico fotografico, con la presenza di un Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche;*



- 
- [REDACTED]
- ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;

**adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal G.E. Dott. [REDACTED] presentando una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.**

### **ANALISI PRELIMINARE**

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore procedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
2. Dalla ricerca condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i beni immobili oggetto di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Monte Urano e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Sulla base delle visure catastali i beni oggetto di stima sono soggetti a regime di separazione dei beni per i [REDACTED], coniugati come dimostrato dall'estratto di matrimonio estrapolato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Monte Urano.

### **RISPOSTA QUESITO "4.F" - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove i beni immobili oggetto di stima intestati ai [REDACTED] risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:

- **COMUNE DI MONTE URANO – foglio di mappa n.4**
- **Particella [REDACTED] – sub [REDACTED] – categ. A/2, classe 1 – vani 11 – piani S1,T,1,2– rendita €454,48; [REDACTED] [REDACTED] quota di proprietà pari a 1/2**
- **COMUNE DI MONTE URANO – foglio di mappa n.3**



- 
- Particella [redacted] – sub [redacted] – categ. C/6, classe 3 - 57mq - piano T– rendita €114,81; [redacted] [redacted] quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno;
  - Particella [redacted] sub [redacted] – categ. A/2, classe 3 - vani 6 - 168mq (escluse aree scoperte 158mq) - piani T,1,3– rendita €340,86; [redacted] quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno;
  - Particella [redacted] – sub [redacted] – categ. A/2, classe 3 - vani 6,5 - 163mq (escluse aree scoperte 158mq) - piani T,2,3– rendita €369,27; [redacted] quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno;
  - Particella [redacted] – sub [redacted] – categ. C/1, classe 2 - 55mq - piano T– rendita €1.363,45 [redacted] [redacted] quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno.

Si riporta la mappa catastale con l'individuazione delle particelle in questione:



*Figura n°1 – Estratto di mappa catastale della zona*

### **RISPOSTA QUESITO “4.A” - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE**

Gli immobili oggetto di stima riguardano due edifici residenziali situati all'interno del centro storico del Comune di Monte Urano, uno censito al foglio di mappa n.4 particella [redacted], l'altro censito al foglio di mappa n.3 particella [redacted].



La zona in cui sono collocati gli edifici è caratterizzata da un tessuto urbano di antica formazione che sorge nella parte più alta del paese, su un territorio collinare costituito da fabbricati adibiti a residenze e negozi; essendo da tempo edificata risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti viari, servita da opere primarie e secondarie oltre alla vicinanza degli edifici pubblici.

Entrambe i fabbricati sono edificati in adiacenza ad edifici di proprietà privata e si trovano in posizione fronteggiante l'uno con l'altro lungo la strada di via Patrioti.



*Figura n°2 – Inquadramento territoriale*

**La valutazione degli immobili viene suddivisa in n.8 lotti data la possibilità di essere compravenduti separatamente:**

- **Lotto n.1 : ABITAZIONE**
- **Lotto n.2 : AUTORIMESSA**
- **Lotto n.3 : NEGOZIO**
- **Lotto n.4 : NEGOZIO**
- **Lotto n.5 : ABITAZIONE**
- **Lotto n.6 : SOFFITTA**
- **Lotto n.7: ABITAZIONE**
- **Lotto n.8 : SOFFITTA**



## RISPOSTA QUESITO “4.E” – DESTINAZIONE URBANISTICA

L’ambientazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del comune di Monte Urano, dove ogni edificio risulta appartenere a due zone distinte:

- l’edificio censito alla particella n. [REDACTED] e sito ai civici n.10,12,14,16,18 (LOTTI N.2-3-4-5-6-7-8), ricade nella zona denominata come “tessuto storico” regolamentata dall’art.70 delle N.T., avente valori storico-ambientali, urbanistici ed architettonici da salvaguardare, vincolata con D.M. del 22 Maggio 1968, ai sensi della Legge 1497/39 e disciplinata dalle previsioni del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente redatto ai sensi della Legge 457/78;
- l’edificio censito alla particella n. [REDACTED] e sito al civico n.11 (LOTTO N.1), ricade nella zona denominata come “tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento”, regolamentata dall’art. 71 delle N.T., intesa come parte del tessuto urbano di recente formazione di prevalenza residenziale.

Di seguito si riporta l’individuazione degli edifici all’interno delle zone urbanistiche di appartenenza.



*Figura 3 – Estratto P.R.G. della zona*

**Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a 1.00.**



---

## STIMA DEL LOTTO N°1

### RISPOSTA QUESITI “4.B” “4.C” – EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato censito alla particella n. [REDACTED] è ubicato in via Patrioti n.11 ed è un edificio residenziale costituito da un'unità abitativa distribuita su più livelli di piano.

Lo stesso si affaccia a nord su via Patrioti, confina ai lati est e sud con la proprietà del Comune di Monte Urano, mentre ad ovest è edificato in adiacenza ad un altro fabbricato di proprietà privata.

La struttura in elevazione è in muratura portante, i solai di piano sono in latero-cemento, la copertura a doppia falda di recente ristrutturazione, le facciate esterne sono con mattoni a vista, gli infissi esterni di porte e finestre sono in legno di scarsa qualità: le finestre hanno il vetro singolo, alcune sono provviste di inferriate altre dotate di persiane in legno.

Dal fascicolo documentale recuperato presso il Comune di Monte Urano è presente un Permesso di Costruire del 2007 che prevedeva la ristrutturazione del fabbricato (dove, oltre al fabbricato principale, è presente anche un accessorio posto al piano seminterrato e censito in catasto alla particella 256 con categoria B/5, che risulta essere di proprietà del Comune di Monte Urano); inoltre è presente una pratica edilizia reperita presso l'Ufficio Ricostruzione Sisma del 2017, per la quale l'edificio risultava essere temporaneamente inagibile, e con la quale sono stati eseguiti gli interventi necessari alla messa in sicurezza del tetto e di parte della scala. Non è stato acquisito nessun documento relativo ai certificati di agibilità dell'immobile.

Gli interventi di ripristino e riparazione dei danni causati dal sisma, iniziati e conclusi nell'anno 2020, hanno riguardato: ripristini murari con rinforzi strutturali locali, il rifacimento del tetto e relativi abbaini con struttura di travi in legno e tavolato ligneo, il manto di copertura in coppi ripristinato con pannelli per l'isolamento termico, la sostituzione dei canali di gronda (come si evince dalla documentazione allegata).

Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, data la sua collocazione all'interno del centro storico del Comune di Monte Urano e date le caratteristiche costruttive ed epoca di censimento catastale, è possibile affermare che l'epoca di costruzione sia iniziata in epoca anteriore al 2 settembre 1967.



[REDACTED]

---

Allo stato attuale il fabbricato si presenta complessivamente in uno scarso stato conservativo per il quale si ritengono necessari ulteriori interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti ad un generale ripristino dello stesso.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.60.**

### DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

L'abitazione è identificata alla particella n. [REDACTED] sub [REDACTED] con ingresso al piano terra da via Patrioti n.11 e costituita dai piani seminterrato e tre livelli fuori terra compreso il sottotetto, collegati verticalmente da un vano scala interno. La stessa si suddivide come di seguito:

- Piano seminterrato, composto da due magazzini, un ripostiglio, una cantina, un locale tecnico e una grotta; avente altezza interna pari a circa 2,70m e superficie lorda di circa 153mq,
- Piano terra, composto da ingresso, cucina, sala pranzo, due studi e un ripostiglio, con altezza interna pari a 2,90m e superficie lorda di circa 143mq
- Piano primo, composto da quattro camere, un disimpegno, un corridoio, un ripostiglio e un bagno, con altezza interna pari a 3,15m e superficie lorda di circa 143mq,
- Piano secondo sottotetto, con altezza minima di circa 0,80m ed altezza massima pari a circa 2,20m, composta da tre stanze ad uso soffitta per una superficie lorda di circa 143mq.

Internamente l'unità abitativa presenta finiture scadenti con: pavimenti in graniglia di vario tipo e colorazione, rivestimenti di bagni e cucina in ceramica, porte interne in legno di scarsa qualità, intonaci e tinteggiatura di pareti e soffitti deteriorati. Anche gli impianti elettrico, idrico, termico e fognario sono di vecchia generazione, come i radiatori in ghisa.

Esaminando la documentazione acquisita è possibile affermare che l'immobile risulta pressoché conforme alle pratiche urbanistiche, mentre si segnala che non è stato possibile acquisire la scheda catastale relativa al subalterno in quanto non reperibile (Planimetria non rilasciabile - Planimetria non abbinata), la cui



registrazione risale all'impianto del 1987. Per l'identificazione della consistenza del fabbricato è stata presa in considerazione la progettazione depositata all'Ufficio di Ricostruzione post sisma.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.40.**

### **RISPOSTA QUESITO "4.D" – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI**

Verificata la documentazione presso il Comune di Monte Urano, inerente la posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

#### **Comune di Monte Urano Foglio 4 - Particella ■ – sub ■**

- Permesso di Costruire n.43/2007, protocollo 4242/2007 del 28/03/2007, per l'esecuzione di ristrutturazione del fabbricato;
- Pratica Sisma, codice fascicolo 490.40.20/2017/USR/1367 presso USR (Ufficio Speciale Ricostruzione) Marche, per interventi di rafforzamento e riparazione dei danni.

### **RISPOSTA QUESITO "4.G" - ATTI DI PROVENIENZA**

Da un accertamento mediante visura storica si sono verificate le intestazioni dei beni che risultano ad oggi conformi ai passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di stima:

#### **Comune di Monte Urano Foglio 4 - Particella ■ – sub ■**

1. ■, proprietà fino al 22/06/1982, situazione da Impianto meccanografico del 30/06/1987;
2. ■, Usufruttuaria ■, proprietà per 1/2, ■, proprietà per 1/2, con Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 22/06/1982, Voltura in atti dal 27/07/1989, Sede: FERMO, Volume: 83 n: 86 del 17/12/1982 (n.4733/1982);





3. [REDACTED], proprietà per 1/2 fino al 25/09/2006 [REDACTED], proprietà per 1/2 fino al 25/09/2006, con ricongiungimento di usufrutto del 03/07/1983 protocollo n. AP0120273 in atti dal 18/10/2005 (n.17196.1/2005);
4. [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, con Atto Pubblico del 25/09/2006, in atti dal 27/09/2006, Repertorio n.: 25840, Rogante: [REDACTED], Sede: Fermo, compravendita (n. 6054.1/2006);

### **RISPOSTA QUESITO “4.H” – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da una ricerca telematica condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli:

#### **Comune di Monte Urano Foglio 4 - Particella [REDACTED] – sub [REDACTED]**

1. Atto Notarile Pubblico del 25/09/2006– reg. particolare n. 6054 – reg. generale n. 9777 – Compravendita - soggetto a favore [REDACTED];
2. [REDACTED] Atto Notarile Pubblico del 25/09/2006 – reg. particolare n. 2141 – reg. generale n. 9778 – Ipoteca Volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale €150.000,00 - soggetti a favore Tercas - [REDACTED]  
[REDACTED]
3. Atto Giudiziario del 28/05/2012 – reg. particolare n. 607 – reg. generale n. 4014 – Ipoteca Giudiziale - derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale € 221.770,60- soggetto a favore [REDACTED]  
[REDACTED], sede [REDACTED]), Codice fiscale [REDACTED];
4. Atto Giudiziario del 19/06/2012– reg. particolare n. 723 – reg. generale n. 4719 – Ipoteca Giudiziale - derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale € 412.686,08- soggetto a favore [REDACTED], sede [REDACTED]), Codice fiscale [REDACTED];
5. Atto Giudiziario del 26/06/2012– reg. particolare n. 775 – reg. generale n. 4948 – Ipoteca Giudiziale - derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale € 158.337,74- soggetto a favore [REDACTED]  
[REDACTED], sede [REDACTED]), Codice fiscale [REDACTED];



6. Atto Giudiziario del 19/07/2012– reg. particolare n. 884 – reg. generale n. 5758 – Ipoteca Giudiziale - derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale €266.890,89- soggetto a favore [REDACTED], sede [REDACTED]), Codice fiscale [REDACTED];
7. Atto Giudiziario del 20/11/2012– reg. particolare n. 1454 – reg. generale n. 9440 – Ipoteca Giudiziale - derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale € 138.650,99- soggetto a favore [REDACTED], sede [REDACTED]), Codice fiscale [REDACTED];
8. Atto Giudiziario del 11/12/2012– reg. particolare n. 1500 – reg. generale n. 9889 – Ipoteca Giudiziale - derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale € 10.000,00- soggetto a favore [REDACTED], sede [REDACTED]), Codice fiscale [REDACTED];
9. Atto Giudiziario del 07/02/2014– reg. particolare n. 1318 – reg. generale n. 1774 – Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili - soggetto a favore [REDACTED], sede [REDACTED]), Codice fiscale [REDACTED];

### **RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

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 419,70 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1 – FOGLIO 4						
Part.	Sub	Piano	Unita’	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
■	■	SEMINTERRATO	MAGAZZINI E RIPOSTIGLI	153,00	0,50	76,50
		TERRA	ABITAZIONE	143,00	1,00	143,00
		PRIMO	ABITAZIONE	143,00	1,00	143,00
		SECONDO SOTTOTETTO	SOFFITTA	143,00	0,40	57,20
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 419,70</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

### **VALORE MEDIO D’IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA**

Per la determinazione del valore da attribuire all’abitazione si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un indagine diretta e mediante la



consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all'immobile è relativo alle "residenze", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2020 e 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. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.275,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

#### CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,24.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.60
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.40

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1275,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 310,00.

#### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, 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 un valore di circa € 130.000,00.

Sul valore finale stimato sono da detrarre i costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dello stato catastale dell'immobile, stimabile in € 500,00 iva e cap incluse.

***Pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 129.500,00.***



---

**STIMA DEI LOTTI N°2-3-4-5-6-7-8**

**RISPOSTA QUESITI “4.B” “4.C” – EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

Il fabbricato, censito alla particella n. [REDACTED] e ubicato in via Patrioti ai civici n.10-12-14-16-18, riguarda un edificio costituito da quattro livelli fuori terra, collegati verticalmente da vano scala interno, che ospitano un garage e un negozio al piano terra, due abitazioni ai piani primo e secondo, due soffitte al piano terzo.

L'edificio, costruito all'inizio degli anni 50 e successivamente sopraelevato con Licenza di Costruzione del 1964, è collocato in adiacenza ad altri fabbricati di proprietà private nei lati est ed ovest, si affaccia a sud su via Patrioti, mentre a nord confina con altro fabbricato di proprietà privata.

La struttura in elevazione è mista in parte a muratura portante e in parte in c.a., i solai di piano sono in latero-cemento, solaio di copertura a doppia falda, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni di finestre e portefinestre sono in legno con vetro singolo di scarsa qualità provvisti di avvolgibili in pvc, il portone di ingresso è in alluminio, le porte di ingresso ai locali al piano terra sono in metallo provvisti di serrande; sul prospetto sud ai piani primo e secondo sono presenti dei balconi con ringhiere in metallo. In linea generale anche gli impianti elettrico, idrico, termico e fognario sono di vecchia generazione, come i radiatori in ghisa presenti negli appartamenti.

Per il fabbricato, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, per le quali è presente il relativo certificato di abitabilità del 1964, data la sua collocazione all'interno del centro storico e date le caratteristiche costruttive ed epoca di censimento catastale, è possibile affermare che l'epoca di costruzione sia iniziata in epoca anteriore al 2 settembre 1967.

Allo stato attuale l'edificio si presenta complessivamente un mediocre stato conservativo per il quale si ritengono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti ad un generale ripristino dello stesso.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro.

Per quanto sopra esposto in relazione alle caratteristiche del fabbricato e del suo stato conservativo è possibile assegnare un coefficiente correttivo pari a 0.75.



---

### RISPOSTA QUESITO “4.D” – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Monte Urano, inerente la posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

#### Comune di Monte Urano Foglio 3 - Particella [REDACTED] – sub [REDACTED]

- Rilascio approvazione del 13/02/1950 per esecuzione lavori;
- Licenza di Costruzione n.494 del 14/03/1964, per costruzione in sopraelevazione;
- Autorizzazione di Abitabilità n.21/1964, relativa alla costruzione in sopraelevazione;
- Licenza di Costruzione n.47 del 13/05/1964, per costruzione in sopraelevazione.

### RISPOSTA QUESITO “4.G” - ATTI DI PROVENIENZA

Da un accertamento mediante visura storica si sono verificate le intestazioni dei beni che risultano ad oggi conformi ai passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di stima:

#### Comune di Monte Urano Foglio 3 - Particella [REDACTED] – sub [REDACTED]

5. [REDACTED], proprietà per 1/3, [REDACTED], proprietà per 1/3, [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/3, [REDACTED], usufruttuario parziale, da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### RISPOSTA QUESITO “4.H” – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli:

#### Comune di Monte Urano Foglio 3 - Particella [REDACTED] – sub [REDACTED]

[REDACTED] Atto Giudiziario del 28/05/2012 – reg. particolare n. 607 – reg. generale n. 4014 – Ipoteca Giudiziale  
- derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale € 221.770,60- soggetto a favore [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]





## STIMA DEL LOTTO N°2

AUTORIMESSA identificata con la particella n. ■■■ sub ■■■, ha ingresso da via Patrioti n.18 ed è collocata al piano terra lato ovest dello stabile; la stessa ha una superficie lorda di circa 67,00 mq e si compone di un locale all'interno del quale sono stati ricavati un w.c. in disuso ed un disimpegno tramite il quale si accede sul vano scala e all'interno del quale è presente un vano caldaia dedicato all'unità immobiliare posta al piano secondo, sub ■■■, LOTTI n.7-8. Internamente l'autorimessa versa in un generale stato di degrado con evidenti problematiche di risalita di umidità su pareti e soffitti, le pavimentazioni sono in ceramica in parte mancanti, la porta di ingresso è in metallo con serranda, porte interne in legno scadente, gli impianti elettrico ed idrico sono di vecchia generazione.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare risulta pressoché conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, anche se sono emerse delle inesattezze rispetto a quanto rappresentato sulla diversa ripartizione interna dell'ambiente poichè nelle progettazioni depositate in Comune non è presente il wc.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'autorimessa è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.40.**

## RISPOSTA QUESITO "4.I" – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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 67,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.2 – FOGLIO 3						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■■■	■■■	TERRA	AUTORIMESSA	67,00	1,00	67,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 67,00</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

## VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'autorimessa si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia



del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all'immobile è relativo alle "autorimesse", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2020 e 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. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 500,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

#### CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,30.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.40

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 500,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 150,00.

#### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.2

Premesso quanto sopra si stima che l'autorimessa oggetto di valutazione, 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 un valore di circa € 10.000,00.

Sul valore finale sono da detrarre i costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile, quali: spese tecniche per adeguamento urbanistico con CILA in sanatoria € 1500,00 iva e cap incluse e sanzioni di sanatoria;

**pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 8.500,00.**





### STIMA DEI LOTTI N°3-4

Il negozio, identificato con la particella n. [ ] sub [ ], ha n.3 ingressi da via Patrioti ed è collocato al piano terra lato est dello stabile.

Lo stesso risulta facilmente divisibile in due unità immobiliari in quanto di fatto è fisicamente già diviso:

- LOTTO N°3 NEGOZIO (sub [ ]/A) posto al centro del piano terra, con doppio ingresso da via Patrioti ai civici n. 12-14, si compone di un unico locale all'interno del quale è stato ricavato un w.c in disuso in prossimità degli incavi, per una superficie lorda di circa 64,00mq;
- LOTTO N°4 NEGOZIO (sub [ ]/B) posto sul lato est del piano terra, con accesso da via Patrioti n.10, si compone di una stanza con w.c., per una superficie lorda di circa 40,00mq.

Internamente gli ambienti si presentano in un generale stato di degrado con evidenti problematiche di risalita di umidità su pareti e soffitti, le pavimentazioni per il locale ad est sono in ceramica mentre per il locale centrale sono in graniglia, le porte di ingresso sono in metallo con serrande, gli impianti elettrico ed idrico sono di vecchia generazione.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare risulta pressoché conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, anche se sono emerse delle inesattezze rispetto a quanto rappresentato relativamente alla diversa ripartizione interna degli ambienti.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del negozio è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.40.**

### RISPOSTA QUESITO "4.I" – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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 107,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie:

LOTTO N.3 – FOGLIO 3						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
[ ]	[ ]	TERRA	NEGOZIO	64,00	1,00	64,00



[REDACTED]

[REDACTED]

---

**LOTTO N.4- FOGLIO 3**

<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	TERRA	NEGOZIO	40,00	1,00	40,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 107,00</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al negozio si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all'immobile è relativo ai "negozi", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2020 e 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. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.400,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,30.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.40

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*



[REDACTED]

---

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.400,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 420,00.

#### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.3 – LOTTO N.4

Premesso quanto sopra si stima che il negozio oggetto di valutazione, 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 un valore totale di circa € 45.000,00, che relativamente al LOTTO N.3 è di € 27.000,00 mentre per il LOTTO N.4 è di € 18.000,00

Sul valore finale stimato sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- spese tecniche per adeguamento dello stato catastale dell'immobile € 800,00 iva e cap incluse.

**Pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in un totale di € 44.200,00, che per il LOTTO N.3 è di € 26.600,00 mentre per il LOTTO N.4 è di € 17.600,00**



---

## STIMA DEI LOTTI N°5-6

L'abitazione, identificata con la particella n. [REDACTED] sub [REDACTED], si compone di un appartamento al piano primo e una soffitta al piano terzo sottotetto, facilmente divisibili in quanto aventi accessi autonomi dal vano scala condominiale in via Patrioti n.16:

- LOTTO N°5 APPARTAMENTO (sub [REDACTED]/A) al piano primo con altezza interna pari a 3,00m e superficie lorda di circa 135mq, composto da corridoio, soggiorno, cucina, studio, due camere, un bagno e una dispensa con uscita verso l'esterno sullo spazio di corte privata di circa 42mq; sono inoltre presenti una terrazza di circa 35mq con sovrastante pergolato in legno e un balcone che si affaccia su via Patrioti della superficie di circa 16mq. Si segnala che in prossimità della corte privata è presente la costruzione di una porzione di fabbricato da parte del vicino delle dimensioni in pianta di circa 2,40x1,70m che occupa la stessa proprietà. Internamente l'appartamento si presenta in un mediocre stato di conservativo per il quale sono emerse locali problematiche di risalita di umidità sulle pareti, le pavimentazioni sono in graniglia mentre per il bagno e la cucina i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno di scarsa qualità, gli impianti elettrico ed idrico sono di vecchia generazione, l'impianto di riscaldamento originario con caldaia a combustione esterna è in parte funzionante e pertanto in alcuni ambienti è stato predisposto un sistema con pompe di calore;
- LOTTO N°6 SOFFITTA (sub [REDACTED]/B) al piano terzo lato ovest si compone di un locale utilizzato come soffitta/lavanderia, con finestre in legno a nastro ai lati nord e sud; internamente si presenta in un mediocre stato conservativo con pavimenti in ceramica, sono presenti gli impianti elettrico ed idrico di vecchia data; per una superficie lorda di circa 67,00mq.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare risulta pressoché conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, anche se si segnalano delle inesattezze nella scheda catastale in quanto l'ingresso al piano terra del vano scala è stato orientato in modo errato inoltre risulta invertita l'attribuzione delle soffitte ai rispettivi appartamenti dei sub [REDACTED].

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione e della soffitta è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.65.



## RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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 209,10 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.5 – FOGLIO 3						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita’</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	PRIMO	ABITAZIONE	135,00	1,00	135,00
		PRIMO	CORTE	42,00	0,20	8,40
		PRIMO	TERRAZZA	35,00	0,50	17,50
		PRIMO	BALCONE	16,00	0,50	8,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 168,90</b>
LOTTO N.6 – FOGLIO 3						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita’</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	TERZO	SOFFITTA	67,00	0,60	40,20
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 46,90</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

### VALORE MEDIO D’IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all’abitazione con soffitta si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un’indagine diretta e mediante la consultazione d’informazioni reperite in rete nella banca dati dell’Osservatorio immobiliare dell’Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all’immobile è relativo alle “abitazioni civili”, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell’anno 2020 e 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. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.275,00.



Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

#### CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,49.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.65

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.275,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 625,00.

#### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.5 – LOTTO N.6

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, 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 un valore totale di circa € 130.600,00, che relativamente al **LOTTO N.5 è di € 105.500,00** mentre per il **LOTTO N.6 è di € 25.100,00**

Sul valore finale stimato sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- spese tecniche per adeguamento dello stato catastale dell'immobile € 800,00 iva e cap incluse.

**Pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in un totale di € 129.800,00, che per il LOTTO N.5 è di € 105.100,00 mentre per il LOTTO N.6 è di € 24.700,00**



---

## STIMA DEI LOTTI N°7-8

L'abitazione, identificata con la particella n. ■■■ sub ■■■, risulta essere facilmente divisibile in quanto si compone di un appartamento al piano secondo e una soffitta al piano terzo sottotetto, aventi accessi autonomi dal vano scala condominiale in via Patrioti n.16:

- LOTTO N°7 ABITAZIONE (sub ■■■/A) al piano secondo con altezza interna pari a 3,00m e superficie lorda di circa 135mq, composto da corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, un bagno e un balcone che si affaccia su via Patrioti della superficie di circa 16mq. In prossimità del soggiorno è presente una scala a chiocciola in metallo collegata alla soffitta del piano terzo (LOTTO N.8). Internamente l'appartamento si presenta in un discreto stato di conservativo per il quale sono emerse locali problematiche di risalita di umidità sulle pareti, le pavimentazioni sono in parquet, per il bagno e la cucina i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, quest'ultimo alimentato da una caldaia posta al piano terra in prossimità del disimpegno del sub ■■■, LOTTO N.2, è inoltre presente un impianto di climatizzazione caldo/freddo nella zona giorno;
- LOTTO N°8 SOFFITTA (sub ■■■/B) al piano terzo lato est, collegata all'appartamento del piano secondo (LOTTO N.7) tramite scala a chiocciola, si compone di un locale utilizzato come studio, una lavanderia ed un bagno, sono presenti finestre a nastro ai lati nord e sud, finestre velux in copertura e una finestra sul lato est. Internamente gli ambienti si presentano in un discreto stato conservativo con pavimenti in parquet, sono presenti gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento con radiatori ed un camino nella stanza studio; per una superficie lorda di circa 67,00mq.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare non risulta conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, in quanto sono emerse delle modifiche rispetto a quanto rappresentato riguardanti la diversa ripartizione interna della zona giorno e della soffitta, oltre alla presenza della scala a chiocciola che si collega al piano sottotetto; inoltre si segnalano delle inesattezze nella scheda catastale in quanto l'ingresso al piano terra del vano scala è stato orientato in modo errato e l'attribuzione delle soffitte ai rispettivi appartamenti dei sub ■■■■ risulta invertita.



Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione e della soffitta è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.85.**

### **RISPOSTA QUESITO “4.I” – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

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 183,20 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.7 – FOGLIO 3						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	SECONDO	ABITAZIONE	135,00	1,00	135,00
		SECONDO	BALCONE	16,00	0,50	8,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 143,00</b>
LOTTO N.8 – FOGLIO 3						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
■	■	TERZO	SOFFITTA	67,00	0,60	40,20
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 40,20</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

### **VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA**

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione con soffitta si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all'immobile è relativo alle “abitazioni civili”, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2020 e 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. Per gli immobili in ottimo stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.275,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.





---

### CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,64.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.85

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.275,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 816,00.

### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.7 – LOTTO N.8

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore totale di circa € 149.500,00, che per il **LOTTO N.7 è di € 116.700,00** mentre per il **LOTTO N.8 è di € 32.800,00**

Sul valore finale stimato sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- spese tecniche per adeguamento dello stato catastale dell'immobile € 800,00 iva e cap incluse;
- costi per manodopera e materiali necessari alla demolizione della scala e chiusura dell'apertura sul solaio non regolari, € 2.000,00 iva compresa.

**ePertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in un totale di € 146.700,00, che per il LOTTO N.7 è di € 115.300,00 mentre per il LOTTO N.8 è di € 23.300,00.**



---

## RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

- **lotto n°1 – abitazione:** € 129.500,00, pertanto il valore della quota di proprietà di ½ spettante al [REDACTED] è di € 64.750,00.
- **lotto n°2 - autorimessa:** € 8.500,00, pertanto il valore della quota di proprietà di 1/3 spettante ai [REDACTED] è di € 2.833,33 ciascuno, per un totale di € 5.666,67
- **lotto n°3 - negozio:** € 26.600,00, pertanto il valore della quota di proprietà di 1/3 spettante ai Sig.ri [REDACTED] è di € 8.866,67 ciascuno, per un totale di € 17.733,33
- **lotto n°4 - negozio:** € 17.600,00 pertanto il valore della quota di proprietà di 1/3 spettante ai Sig.ri [REDACTED] è di € 5.866,67 ciascuno, per un totale di € 11.733,33
- **lotto n°5 - abitazione:** € 105.100,00 pertanto il valore della quota di proprietà di 1/3 spettante ai [REDACTED] è di € 35.033,33 ciascuno ,per un totale di € 70.066,67
- **lotto n°6 - soffitta:** € 24.700,00 pertanto il valore della quota di proprietà di 1/3 spettante ai Sig.ri [REDACTED] è di € 8.233,33 ciascuno, per un totale di € 16.466,67
- **lotto n°7 - abitazione:** € 115.300,00 pertanto il valore della quota di proprietà di 1/3 spettante ai [REDACTED] è di € 38.433,33 ciascuno, per un totale di € 76.866,67
- **lotto n°8 - soffitta:** € 23.300,00, pertanto il valore della quota di proprietà di 1/3 spettante ai Sig.ri [REDACTED] è di € 7.766,67 ciascuno ,per un totale di € 15.533,33

VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' DEL [REDACTED] È DI € 171.783,33

VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' DEL SIG [REDACTED] È DI € 107.033,33

---

## RISPOSTA QUESITO “4.L” – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili sono facilmente divisibili in n.8 lotti come enunciato nella presente perizia di stima, data la diversa tipologia e autonomia degli stessi.



---

## RISPOSTA QUESITO “4.M” – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l’immobile censito alla particella n. [REDACTED] e sito al civico n.11 risulta privo di occupazione, mentre gli immobili censiti alla particella n. [REDACTED] e siti al civico n 16, sono occupati e nello specifico:

- L’appartamento al piano primo e la soffitta al piano terzo sono occupati dal Sig. [REDACTED];
- L’appartamento al piano secondo e la soffitta al piano terzo sono occupati dai Sig.ri: [REDACTED]  
[REDACTED], che ne hanno la residenza, e dai Sig.ri [REDACTED].

Gli immobili in oggetto non sono gravati da vincoli o oneri e non risultano esserci spese di natura condominiale.

## RISPOSTA QUESITO “4.N” - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA’

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### ALLEGATI:

#### A- Documenti Urbanistici e Catastali:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;
3. Accesso Atti\_Comune di Monte Urano;
4. Certificato di stato civile/estratto atto di matrimonio

#### B- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

#### C- Fascicolo Fotografico

#### D- Ricevute spese catastali, ipocatastali, accesso agli atti;

#### E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita

#### F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 03/11/2021

il C.T.U.

