

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 140/2019

La sottoscritta Geom. Ficiara Eleonora nata a _____ il _____, residente a _____ in _____ n. _____ c.f.:FCRLNR80E45D542L, iscritta all'Albo Geometri della Provincia di Fermo con il n°844 e domiciliata professionalmente con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo Buonarroti n°89, mail: ficiele@libero.it - P.E.C.: eleonora.ficiara@geopec.it, titolare del numero di partita IVA: _____, redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà della _____ su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa Palmisano Milena.

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 20/01/2023 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 03/02/2023 ha richiesto presso il Comune di Fermo la documentazione relativa allo stato civile, di famiglia e certificato dell'atto di matrimonio dell'esecutata;*
- *in data 03/02/2023 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 03/02/2023 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Fermo, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 14/02/2023 si è recata presso il comune di Fermo per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 30/03/2023 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 30/03/2023 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il primo sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza del coniuge dell'esecutata e del Custode Giudiziario;*
- *in data 10/05/2023 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il secondo sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza del coniuge dell'esecutata e del Custode Giudiziario;*
- *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.ssa Palminsano Milena presentando un'analisi dello stato attuale dei beni immobili ed il loro valore ricavato da un'oggettività del valore di mercato.

ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore precedente 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. Da una ricerca telematica 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 Fermo e che gli stessi ad oggi sono intestati alla
3. Gli immobili sono stati acquistati in regime di separazione dei beni dalla coniugata con il , come dimostrato dall'estratto di matrimonio estrapolato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Fermo.

RISPOSTA QUESITO (B)1 - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di stima riguardano un laboratorio ed un'abitazione appartenenti all'edificio ubicato nel Comune di Fermo in via Tiro a Segno.

L'edificio si trova nelle vicinanze del centro storico da cui dista in linea d'aria circa 300 m, nei pressi del Seminario Arcivescovile, della piscina comunale e dell'ospedale civile.



Figura n.1 – Inquadramento territoriale



Il fabbricato è di tipo isolato con il lato nord prospiciente alla via pubblica Tiro a Segno, il lato sud che si affaccia su via Tiziano e nei restanti lati confina a distanza con edifici di altre proprietà private.

La zona è caratterizzata da un territorio collinare con tessuto urbanizzato, costituito da fabbricati adibiti a residenze e negozi, la stessa risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti viari e servita da opere primarie e secondarie.

La valutazione degli immobili viene suddivisa in due lotti data la possibilità di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO N.1 = Laboratorio**
- **LOTTO N.2 = Abitazione di tipo civile**

RISPOSTA QUESITO (B)5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del comune di Fermo in zona denominata "B1" Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (art. 62 nt), si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione compresa nel centro abitato, con prevalenza della funzione residenziale e significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

La zona è inoltre compresa nella Microzonazione sismica di secondo livello.

Di seguito si riporta l'individuazione dell'edificio all'interno della zona urbanistica di appartenenza.

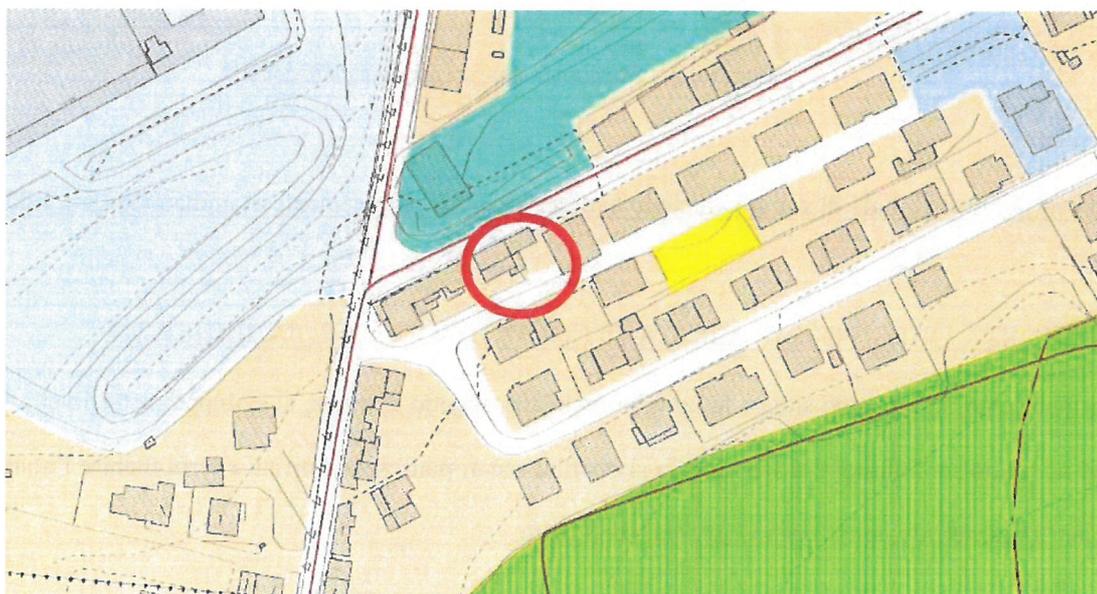


Figura n.2 – Estratto P.R.G. della zona



RISPOSTA QUESITO (B)6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove gli immobili oggetto di stima sono intestati alla _____ con diritti di piena proprietà e risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:

- **COMUNE DI FERMO – foglio di mappa n.44 – particella n. 233**
- sub 6– cat. C/3- classe 4 - consistenza 151mq – superficie 167mq – piani S1,T– rendita € 514,70;
- sub 7– cat. A2- classe 5 – 9,5 vani – superficie 206mq – escluse aree scop.184mq - piani S1,T,1,2– rendita € 907,67.

Si riporta la mappa catastale con l'individuazione della particella in questione:

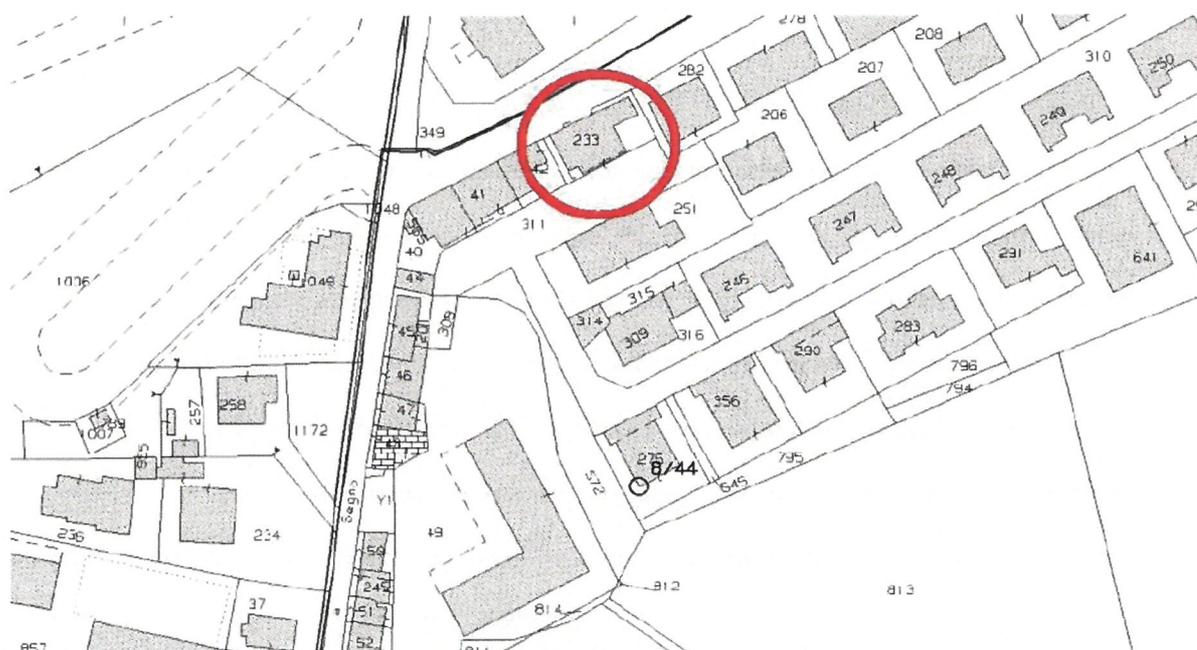


Figura n.3 – Estratto di mappa catastale della zona

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

RISPOSTA QUESITO (B)3– EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato, in cui sono situate le unità immobiliari oggetto di stima, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato; il laboratorio si distribuisce ai piani seminterrato e terra mentre l'abitazione ai piani seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto.



Il piano terra è accessibile dalla parte fronte strada ed ospita il locale vendita del laboratorio e la zona giorno dell'abitazione con l'androne d'ingresso; dal piano terra si accede ai piani superiori tramite scala interna che sono adibiti a zona notte e soffitta dell'abitazione.

Il piano seminterrato è dotato di doppio ingresso ed è raggiungibile attraverso l'area di corte comune; lo stesso è adibito a cantine, ripostigli, w.c. laboratorio e corte esclusiva dell'abitazione.

L'edificio è dotato di due terrazze appartenenti all'abitazione, una al piano terra di copertura alle cantine del seminterrato, l'altra al piano primo di copertura al locale vendita del laboratorio al piano terra.

L'edificio ha struttura in elevazione in muratura portante di mattoni pieni, i solai di piano sono in laterocemento, la copertura ha struttura mista di travi in legno, c.a. e acciaio, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, in prossimità del seminterrato e del locale vendita le facciate sono con mattoni a vista, la terrazza del piano terra è pavimentata ed ha una ringhiera in pvc, mentre la terrazza del piano primo è in cemento con parapetti in muratura, sono presenti due ringhiere in metallo sulle vetrate al piano primo fronte strada.

Dalle documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, dalle caratteristiche costruttive ed epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la costruzione dell'edificio è avvenuta in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nell'anno 2006 e gli interventi edilizi hanno riguardato maggiormente l'abitazione con il rifacimento del solaio di copertura e del piano sottotetto, un generale riordino delle aperture esterne, la modifica della distribuzione interna, il rifacimento della scala, l'adeguamento degli impianti elettrico ed idrico e la sostituzione di alcuni infissi.

L'area di corte esterna di uso comune, identificata catastalmente al sub 5, si presenta parzialmente pavimentata e delimitata ai lati est ed ovest da recinzioni di confine in metallo e reti metalliche.

Si segnala che il limite di confine della corte a sud, verso via Tiziano, dista circa 65cm dalla parete più a sud del seminterrato, come correttamente rappresentato dagli elaborati grafici presenti agli atti urbanistici e catastali, ma di fatto è presente un'area interclusa, probabilmente di proprietà Comunale, posta tra lo stesso limite di confine ed il muro di contenimento della pubblica via Tiziano.

Il fabbricato, considerate le sue caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un normale stato conservativo per il



quale non si ritengono necessari prossimi interventi di ripristino, tranne che per porzione del laboratorio in quanto parzialmente esclusa dalla ristrutturazione.

Per quanto sopra esposto è possibile assegnare al fabbricato principale un coefficiente correttivo pari a 0.75, mentre alla pozione del laboratorio un coefficiente correttivo pari a 0.70.

RISPOSTA QUESITO (B)4– ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

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

- Denuncia Inizio Attività n.345, rif.urb.4633 del 12/05/2006, per lavori di restauro e risanamento conservativo dell'edificio, che ha riguardato l'abitazione ed il piano seminterrato del laboratorio;
- Permesso di Costruire n.724, rif.urb.10660 del 12/12/2006, per ristrutturazione del piano secondo sottotetto dell'abitazione con modifica della sagoma;
- Denuncia Inizio Attività n.407, rif.urb.5142 del 03/06/2008, per variante al Permesso di Costruire relativa a modifiche interne e lievi modifiche prospettiche dell'abitazione;

Non sono emerse documentazioni riguardanti la comunicazione di fine lavori e l'agibilità dell'immobile postume al Permesso di Costruire del 2006.



STIMA DEL LOTTO N°1

RISPOSTA QUESITO (B)2– DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LABORATORIO, identificato alla particella n.233 sub 6, sito in via Tiro a Segno n.99-97, attualmente adibito all'attività di panificio, è collocato al piano seminterrato e al piano terra lato est dell'edificio.

Il piano seminterrato è accessibile dalla corte comune sub 5, sia ad ovest nella parte retrostante della casa che ad est tramite una rampa di scale esterna, ed è disposto su diverse quote di calpestio collegate da rampe e gradini in muratura; lo stesso si compone di un laboratorio con rampa di accesso e forno, un wc, due disimpegni ed un ripostiglio, per una superficie lorda di circa 142,00mq ed altezze interne variabili e pari a 3,00m, 2,90m e 2,60m.

Il piano terra, con superficie lorda di circa 50,00mq, ha accesso diretto dalla via pubblica e si compone del locale vendita con altezza interna pari a circa 3,06m, di un antibagno e bagno con altezza interna pari a circa 2,13m.

Internamente il laboratorio si presenta in un mediocre stato conservativo, con finiture risalenti a più di 20 anni fa, aventi pavimenti in ceramica e graniglia al piano seminterrato ed in marmo al piano terra, le porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio forato, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con la presenza di localizzata formazione di muffa dovuta alla presenza di umidità, le finestre sono in prevalentemente in alluminio alcune dotate di inferriate, le portefinestre e le vetrate del locale vendita hanno serramenti in legno; entrambe i livelli di piano sono dotati di un montacarichi elettrico per la movimentazione degli alimenti.

Sono presenti gli impianti elettrico, gas-metano e idrico-termo-sanitario autonomi e di vecchia data; il contatore dell'acqua è collocato sull'androne d'ingresso dell'abitazione (lotto n.2), mentre i contatori del gas e della luce si trovano esternamente a sud-ovest sul piano seminterrato.

Il piano seminterrato non è riscaldato mentre il locale vendita è dotato dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento con generatore a pompa di calore elettrico abbinato ad uno split interno, le altre due pompe di calore presenti non sono funzionanti. La produzione dell'acqua calda sanitaria è gestita da un boiler elettrico posizionato sul wc del seminterrato.

Sulla base delle documentazioni urbanistiche e catastali reperite lo stato di fatto del laboratorio risulta difforme per la realizzazione di un divisorio in prossimità del forno sul laboratorio al piano seminterrato.



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

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del laboratorio è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.85.

RISPOSTA QUESITO (B)10 – 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 197,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1 – FOGLIO 44						
Part.	Sub	Piano	Unita'	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
233	6	TERRA	LOCALE VENDITA	50,00	1,10	55,00
		SEMINTERRATO	LABORATORIO	142,00	1,00	143,00
Superficie commerciale totale						Circa 197,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al laboratorio 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 confronto da attribuire all'immobile è relativo ai "laboratori", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2022 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 € 990,00.

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: 0,60.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.85

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per il laboratorio la cifra di € 990,00 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 € 600,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1

Premesso quanto sopra si stima che il laboratorio 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 **€ 118.000,00.**

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

- spese tecniche per adeguamento dello stato urbanistico e catastale dell'immobile € 2.000,00 iva cap e sanzione incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 116.000,00.



STIMA DEL LOTTO N°2

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE identificata alla particella n.233 sub 7, sita in via Tiro a Segno n.95 accessibile dalla via pubblica al piano terra e tramite un androne d'ingresso.

La stessa si distribuisce ai piani seminterrato, terra, primo e secondo sottotetto, dove i piani fuori terra sono collegati verticalmente da una scala interna, mentre l'accesso al piano seminterrato avviene attraverso la corte comune sub 5 che conduce alla parte retrostante della casa.

I livelli di piano si suddividono come di seguito descritto:

- piano seminterrato, costituito dall'area di corte esclusiva di circa 56,00mq e da un manufatto a ridosso dell'edificio principale della superficie lorda di circa 30,00mq, adibito a cantine e legnaia con altezza interna pari a circa 2,40m e. Tale porzione, in muratura portante, non è stata ristrutturata e necessita di opere di adeguamento in quanto presenta evidenti cedimenti strutturali dovuti a movimenti di traslazione verso valle che la rendono inaccessibile e pericolante come per la sovrastante terrazza di copertura;
- piano terra, con altezza interna pari a circa 2,72m e superficie lorda di circa 98,00mq, è adibito a zona giorno con: androne, scala interna, soggiorno/cucina con camino a legna, disimpegno, bagno e ripostiglio, dotato di una terrazza a sud della superficie di circa 30,00mq che risulta impraticabile a causa dell'instabilità della struttura sottostante;
- piano primo, con altezza interna pari a circa 3,00m e superficie lorda di 98,00mq, è adibito a zona notte con: scala interna, quattro camere, disimpegno, antibagno, bagno e terrazza di copertura del locale vendita al piano terra (lotto n.1) della superficie lorda di circa 42,00mq;
- piano secondo sottotetto, con altezze interne variabili da 1,20m, a 2,92m (misurate sotto al tavolato), accessibile dalla scala interna ed adibito a soffitta e ripostiglio per una superficie lorda attuale di circa 98,00mq. Lo stesso risulta essere difforme rispetto gli atti autorizzativi rilasciati dal Comune in quanto è stato chiuso il terrazzo collocato ad est ed è stata demolita parte della muratura esterna autorizzata al fine di realizzare un unico ambiente con la chiusura abusiva del terrazzo. E' stato così realizzato un illecito urbanistico e sismico non sanabile considerate le normative attualmente vigenti.



Pertanto per la regolarizzazione di tale illecito è necessaria la messa in pristino rispetto lo stato autorizzato con demolizione e ricostruzione delle parti strutturali in conformità ai progetti assentiti. Si valuta che le opere edili necessarie per la messa in pristino, nessuna esclusa, siano stimabili in €400,00/mq che per la superficie del piano sottotetto determina un valore di €40.000,00.

Internamente l'abitazione si presenta in un normale stato conservativo con: pavimenti in parquet, rivestimenti di bagni e cucina in monocottura, i gradini della scala sono in legno, il soffitto del sottotetto è in legno perlinato, le pareti interne e soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno, il portone d'ingresso è blindato, gli infissi di finestre e portefinestre sono in alluminio con vetro termico dotati di persiane in pvc, una finestra è chiusa con blocchi in vetrocemento.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, gas-metano e idrico-termo-sanitario che risultano incompleti in quanto: l'impianto di riscaldamento è privo dei radiatori ed è costituito da un camino a legna ventilato posto sul soggiorno e una stufa a legna posta in soffitta, la produzione di acqua calda sanitaria è gestita da una vecchia caldaia a combustione, l'impianto elettrico è da completare e presenta alcune parti con tubazioni a vista.

Gli impianti, seppur autonomi, hanno i contatori di acqua e luce collocati sull'androne d'ingresso unitamente al contatore di acqua del laboratorio (lotto n.1), mentre il contatore del gas si trova esternamente sul prospetto ovest.

Anche le finiture interne dell'abitazione risultano incomplete: manca la ringhiera delle scale, la terrazza al piano primo è priva di pavimentazione, la tinteggiatura interna presenta in alcune parti macchie di fuliggine dovuta probabilmente ad un inadeguato sistema di evacuazione dei fumi di combustione di stufa o camino; la soffitta è priva di: stipiti delle porte, massetti, pavimenti e idonea tinteggiatura.

L'abitazione è difforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite per la chiusura del piano sottotetto come sopra descritto, inoltre al piano terra è presente un'altezza interna diversa ma comunque sanabile poiché in riduzione rispetto lo stato assentito.

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

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del magazzino è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.70.



RISPOSTA QUESITO (B)10- 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 299,20 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.2 - FOGLIO 44						
Part.	Sub	Piano	Unita'	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
233	7	SEMINTERRATO	CANTINE	30,00	0,40	12,00
		SEMINTERRATO	CORTE ESCLUSIVA	56,00	0,10	5,60
		TERRA	ABITAZIONE	98,00	1,00	98,00
		TERRA	TERRAZZO	30,00	0,50	15,00
		PRIMO	ABITAZIONE	98,00	1,00	98,00
		PRIMO	TERRAZZO	42,00	0,50	21,00
		SOTTOTETTO	SOFFITTA (autorizzata)	52,00	0,60	31,20
		SOTTOTETTO	TERRAZZO (autorizzato)	46,00	0,40	18,40
Superficie commerciale totale						Circa 299,20

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione di tipo civile 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 "abitazioni", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2022 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 € 2.200,00.

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: 0,525.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 2.200,00 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 € 1.155,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.2

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione di tipo civile 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 **€ 345.000,00.**

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

- spese tecniche per adeguamento dello stato urbanistico e catastale dell'immobile e assistenza tecnica per la messa in pristino degli illeciti € 10.000,00 iva e cap incluse;
- messa in pristino del piano sottotetto €40.000,00 iva compresa;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 295.000,00.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

- **lotto n°1– laboratorio: € 116.000,00** quota proprietà 1/1 spettante alla Sig. _____ ;
- **lotto n°2 – abitazione: € 295.000,00** quota proprietà 1/1 spettante alla Sig. _____ ;

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA SIG. _____ È DI € 411.000,00.



2. Atto Notarile Pubblico del 30/09/2008– reg. particolare n. 2021 – reg. generale n. 9468 – Ipoteca Volontaria - Derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario – Capitale € 70.000,00- soggetti a favore _____, Sede _____ () Codice fiscale _____ ;
3. Atto Giudiziario del 17/09/2019– reg. particolare n. 6423 – reg. generale n. 8768– Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili- soggetti a favore _____, Sede _____ (), Codice fiscale _____ .

RISPOSTA QUESITO (B)11 – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l'autonomia degli stessi, previo adeguamento dell'androne di ingresso dell'abitazione da destinarsi a spazio di uso comune poiché vi sono collocati i contatori di acqua di entrambe le unità immobiliari.

RISPOSTA QUESITO (B)12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l'abitazione risulta occupata dalla Sig. _____ dal coniuge Sig. _____ e dai figli; mentre il laboratorio risulta occupato dalla ditta _____ in forza di un contratto di locazione, stipulato con la ditta eseguita in data 17/11/2018 della durata di sei anni, fino alla data del 30/11/2024. Gli immobili in oggetto non costituiscono condominio e non sono gravati da vincoli o oneri.

RISPOSTA QUESITO (B)13 - 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 Fermo;



- 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 16/05/2023

il C.T.U.
Geom. Ficiarà Eleonora

