

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 10/2015

La sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED], su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 21/02/2023 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 07/03/2023 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione dell'immobile oggetto di stima;*
- *in data 07/03/2023 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sull'immobile oggetto di stima;*
- *in data 07/03/2023 ha richiesto presso il Comune di Montegranaro la documentazione relativa allo stato civile, di famiglia, di residenza e estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;*
- *in data 08/03/2023 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Montegranaro l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili pignorati;*
- *in data 21/04/2023 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico;*
- *ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni similari 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 un'analisi dello stato dei beni immobili ed il loro valore 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. 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 Montegranaro e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Sulla base delle visure catastali i beni sono stati acquistati in regime di separazione dei beni dal Sig. [REDACTED] coniugato con la Sig. [REDACTED], come dimostrato dall’estratto di matrimonio estrapolato presso l’anagrafe del Comune di Montegranaro.

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

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Montegranaro in via vicolo Tintillo n.6, e riguarda un’abitazione cielo terra collocata nel centro storico, nei pressi della strettoia di Porta Romana, della Piazza G. Leopardi e nelle vicinanze degli edifici pubblici.

Il fabbricato è costruito in adiacenza su tre lati mentre ad ovest si affaccia su via vicolo Tintillo.



Figura n°2 – Inquadratura territoriale

La zona è caratterizzata da un tessuto urbanizzato di antica formazione e sorge nella parte più alta del paese, su un territorio collinare costituito maggiormente da fabbricati adibiti a residenze, raggiungibile tramite stretti vicoli disagevoli a senso unico, è servita da opere primarie e secondarie.

La valutazione dell'immobile viene eseguita in un unico lotto:

- **LOTTO N.1 = Abitazione**

RISPOSTA QUESITO “4.E” – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'ambientazione urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del Comune di Montegrano in “zona A” - Centro Storico, regolamentata secondo l'art 37 NTA e nell'Ambito di tutela del centro storico.

La zona è disciplinata dal Piano Particolareggiato del Centro Storico ed è assoggettata alle previsioni del piano di recupero del patrimonio edilizio esistente in quanto interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale da salvaguardare.

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

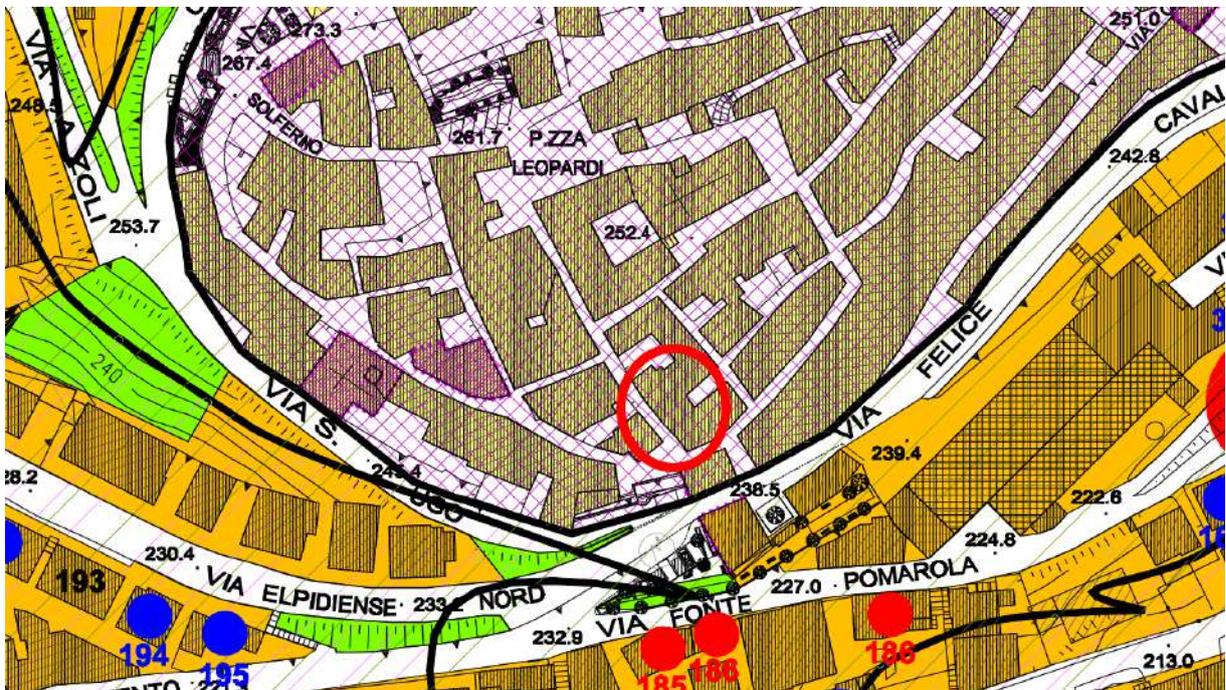


Figura 3 – Estratto P.R.G. della zona

RISPOSTA QUESITO “4.F” - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell’atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove il bene immobile oggetto di stima intestato al Sig. ██████████ risulta censito al N.C.E.U. come di seguito riportato:

- **COMUNE DI MONTEGRANARO – foglio di mappa n.18 – particella n. 214**

- sub 1– categ. A/3, classe 7- vani 7 - 135mq - piani S1,T,1– rendita € 220,53, quota di proprietà 1/1;

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

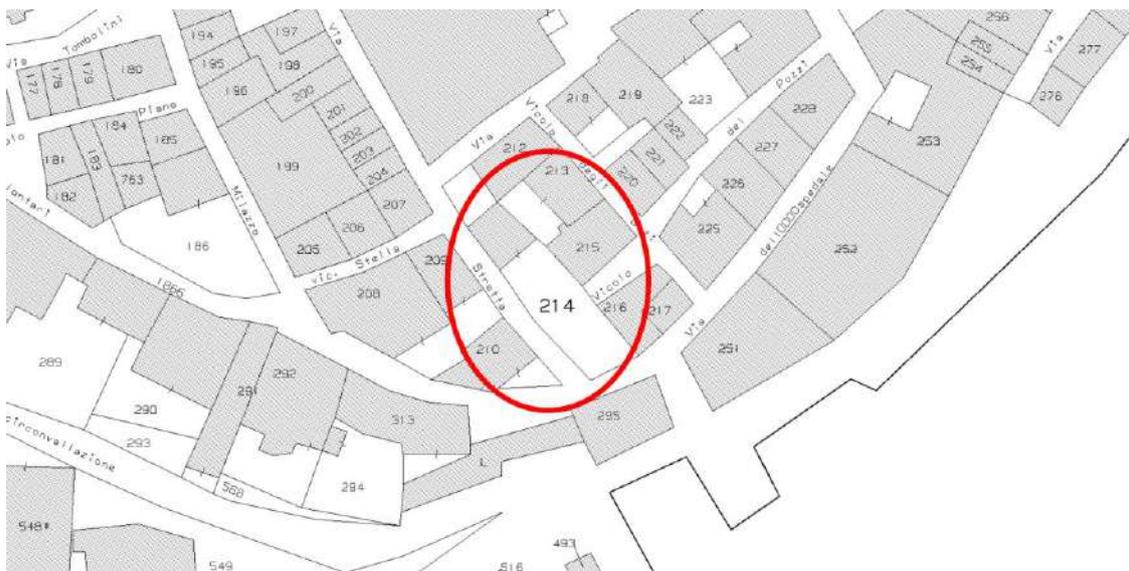


Figura n°1 – Estratto di mappa catastale della zona

Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a **0.90**.

STIMA DEL LOTTO N°1

RISPOSTA QUESITO “4.C” – EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato censito alla particella n.214 è ubicato in via Vicolo Tintillo n.6 e riguarda una costruzione in muratura tipica del centro storico, edificata in adiacenza ad altri fabbricati privati e distribuita su tre livelli di piano; lo stesso è collocato all’interno di una particella dove insistono altre due unità immobiliari.

La costruzione ha struttura in muratura portante di mattoni pieni con muro di spina centrale a sostegno delle strutture orizzontali dei solai di piano e copertura che hanno una struttura in legno, la copertura è a doppia falda con manto di coppi in laterizio, le facciate esterne sono con mattoni a faccia vista che necessitano di un ripristino della continuità muraria per il risanamento di alcune porzioni di muratura, gli infissi di porte e finestre sono in legno con vetro singolo, alcune finestre sono dotate di persiane in legno.

[REDACTED]

Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici, la 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.

Il fabbricato, considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in uno scadente stato conservativo per il quale si ritengono necessari interventi di manutenzione straordinaria volti ad un generale ripristino e consolidamento dello stesso.

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 0.65.**

RISPOSTA QUESITO "4.D" – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Montegranaro non è stata reperita alcuna documentazione inerente la posizione urbanistica dell'immobile, lo stesso è in ogni caso è definibile in epoca ante 1967 ed il suo stato legittimo è quello stabilito dalle planimetrie catastali.

RISPOSTA QUESITO "4.B" – DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE, identificata alla particella n.214 sub 1, sita in via Vicolo Tintillo n.6 e distribuita su tre livelli di piano ai quali è possibile accedere dalla strada: con accesso diretto per i locali al piano seminterrato e attraverso la porta d'ingresso della scala per i piani terra e primo.

La scala interna collega solamente i piani terra e primo ed ogni livello di piano si sviluppa per una superficie lorda di circa 62,00mq; internamente l'unità immobiliare si suddivide come di seguito descritto:

- Piano seminterrato, con altezze interne variabili da 2,00m a 2,50m, composto da una cantina ed una legnaia non comunicanti, accessibili autonomamente dall'esterno;
- Piano terra, con altezze interne variabili da 2,20m a 2,05m, è accessibile dalla scala d'ingresso ed è adibito a zona giorno con: cucina, ripostiglio sul sottoscala, soggiorno, bagno e antibagno;
- Piano primo sottotetto, con altezze interne variabili da 1,90m, a 2,85m, accessibile dalla scala che lo collega al piano terra e composto da: soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere.

Internamente l'abitazione di tipo economico si presenta in uno scadente stato conservativo con finiture risalenti a più di 20 anni fa aventi pavimenti e rivestimenti in monocottura, le porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio forato intonacati e tinteggiati, il soffitto al piano terra è in legno laminato con travi a vista mentre al piano sottotetto è presente un controsoffitto intonacato e tinteggiato, il piano seminterrato di difficile accesso si presenta completamente privo di finiture ed in uno stato di abbandono. Dal sopralluogo sono emerse problematiche di umidità che hanno provocato il distacco degli intonaci, visibili in prossimità delle pareti della scala e sulla struttura delle travi in legno.

Sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione collocata al piano primo e collegata a radiatori in alluminio per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria dei piani terra e primo.

L'immobile risulta essere difforme rispetto la planimetria catastale, che ad oggi rappresenta lo stato legittimo, riguardo la diversa distribuzione del piano primo con la realizzazione del bagno e l'eliminazione del ripostiglio, e per differenze rilevate sulle altezze interne dei piani terra e primo.

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 funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.60.

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 161,20 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1 – FOGLIO 18						
Part.	Sub	Piano	Unita'	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
214	1	SEMINTERRATO	CANTINA E LEGNAIA	62,00	0,60	37,20
		TERRA	ABITAZIONE	62,00	1,00	62,00
		PRIMO SOTTOTETTO	ABITAZIONE	62,00	1,00	62,00
Superficie commerciale totale						Circa 161,20

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 economico 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 di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 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 € 1.200,00.

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: 0,35.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	0.90
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.65
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.60

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.200,00 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 € 420,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1

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 di circa € 67.700,00.

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

- spese tecniche per adeguamento stato catastale dell'immobile € 1.500,00 iva e cap incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 66.200,00.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILE:

- **lotto n°1- abitazione: € 66.200,00** con quota di proprietà di 1/1 spettante al Sig. [REDACTED]

IL VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] È DI € 66.200,00.

RISPOSTA QUESITO "4.G" - ATTI DI PROVENIENZA

All'atto della notifica del pignoramento il Sig. [REDACTED] era intestatario dell'immobile pignorato con: Atto di Compravendita del 03/04/2002, Repertorio n.12514, Trascrizione n.1633.1/2002 in atti dal 22/04/2002, Rogante: [REDACTED], lo stesso non è stato reperito.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di stima come risulta dai certificati catastali:

Comune di Montegranaro - Foglio 18- Particella 214 – sub 1 (ex p.la 359 sub3)

1. [REDACTED], coniugi in comunione legale, con fusione del 08/01/2000 in atti dal 08/01/2000 (n.F00052.1/2000);

[REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni con Atto di Compravendita del 03/04/2002, Repertorio n.12514, Trascrizione n.1633.1/2002 in atti dal 22/04/2002, Rogante: [REDACTED]

RISPOSTA QUESITO "4.H" – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che sul bene immobile oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :

1. Atto Notarile Pubblico del 23/02/2007- Registro Particolare 485, Registro Generale 2386, Ipoteca

Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario - Capitale € 80.000,00 – soggetti a favore [REDACTED], sede Milano (MI) codice fiscale [REDACTED];

2. Atto Giudiziario del 22/01/2015- Registro Particolare 740, Registro Generale 919, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - soggetti a favore [REDACTED].
sede Milano (MI) codice fiscale [REDACTED].

RISPOSTA QUESITO “4.L” – FORMAZIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile in lotti in quanto trattasi di unica unità abitativa.

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

Allo stato attuale l'immobile pignorato non risulta occupato. Gli immobili in oggetto non sono gravati da vincoli o oneri, non sono emerse spese di natura condominiale poiché non risulta costituito un condonino.

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 Montegranaro;
4. Certificato di stato civile/estratto atto di matrimonio

B- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

C- Fascicolo Fotografico

D- Ricevute spese catastali, ipocatastali;

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 17/11/2023

il C.T.U.