

[REDACTED]

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 95/2020

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

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 17/10/2022 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 29/12/2022 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione dell'immobile oggetto di stima;*
- *in data 29/12/2022 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Fermo, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti l'immobile oggetto di stima;*
- *in data 03/01/2023 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sull'immobile oggetto di esecuzione;*
- *in data 11/01/2023 si è recata presso il comune di Fermo al fine di reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi dell'immobile oggetto di stima;*
- *in data 16/01/2023 ha richiesto presso il Comune di Fermo la documentazione relativa allo stato civile, di famiglia, di residenza ed estratto atto di matrimonio degli esecutati;*
- *in data 29/03/2023 si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza del comodatario e del Custode Giudiziario;*
- *in data 30/03/2023 ha chiesto tramite mail all'amministratore di Condominio, di comunicare la posizione dell'esecutato in merito alla solvenza delle spese condominiali;*
- *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. [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. Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che il bene immobile oggetto di stima è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fermo e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Sulla base delle visure catastali i beni sono stati acquistati dai coniugi Sig. [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, come dimostrato dall'estratto di matrimonio estrapolato presso l'anagrafe del Comune di Fermo.

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

Il bene immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Fermo in via Pietro Nenni n.39 e riguarda l'appartamento al piano quarto di un edificio condominiale situato nella parte est della cittadina, in località Lido Tre Archi, nelle vicinanze del mare e della S.S Adriatica n.16, ad una distanza di circa 2km in linea d'aria dal casello Autostradale di Porto Sant'Elpidio.

Il fabbricato in questione è di tipo isolato, con i prospetti nord e sud che fronteggiano altri fabbricati condominiali, ad ovest confina con via Pietro Nenni, mentre ad est si affaccia sul cortile e spazi comuni limitrofi al centro sociale San Tommaso.

La zona è caratterizzata da un territorio costiero pianeggiante con tessuto urbano costituito da fabbricati condominiali adibiti prevalentemente a residenze ed attività commerciali, dove sono presenti: aree verdi, campetti sportivi e pista di pattinaggio; la stessa risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti stradali ed è servita da opere primarie e secondarie.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

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

- **LOTTO N.1 = Abitazione**

RISPOSTA QUESITO “4.E” – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del comune di Fermo in zona denominata B-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt) e nella Microzonazione sismica di secondo livello.

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



Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

La zona fa parte della lottizzazione convenzionata denominata LC2 "Tre Archi", completata negli anni ottanta allo scopo di riqualificare il territorio e tutti i fabbricati residenziali che la compongono sono siglati con la lettera "R" e distinti per numero; nello specifico l'appartamento oggetto di stima fa parte del condominio identificato al comparto R14.

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 è intestato ai Sig. [REDACTED] ognuno con quota di proprietà pari a 1/2, e risulta censito al N.C.E.U. come di seguito:

- **COMUNE DI FERMO – foglio di mappa n.4 – particella n. 331 – sub 16**
 - Categ A/2, classe 4 - vani 5– sup. 99mq - 94mq escluse aree scoperte – piano 4 – rendita €400,25.

Di seguito 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 **0.90**.

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

Il fabbricato condominiale nel quale è situata l'unità abitativa riguarda il “Comparto R/14” che si sviluppa su sette piani fuori terra collegati internamente da due vani scala con ascensore accessibili dal portico al piano terra; l'abitazione oggetto di stima è servita dal vano scala “A”.

L'edificio ospita un totale di cinque negozi al piano terra, trentanove abitazioni e un ufficio ai piani superiori; sono inoltre presenti degli spazi comuni al piano terra che riguardano i posti auto, la cabina enel ed il locale autoclave.

La costruzione ha struttura di travi e pilastri in cemento armato, i solai di piano sono in latero-cemento, le tamponature perimetrali sono realizzate con forati, la copertura è con terrazza praticabile, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, i balconi hanno pavimenti in klinker e parapetti in calcestruzzo con ringhiere in metallo, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, alcuni dotati di controfinestre in alluminio; la scala ha pavimenti in marmo ed il portone d'ingresso in alluminio e vetro.

La costruzione dell'edificio, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici, le caratteristiche costruttive ed epoca di censimento catastale, è possibile affermare che sia iniziata nell'anno 1973, data della prima pratica edilizia.

Lo stesso negli anni è stato sottoposto ad interventi edilizi riguardanti la manutenzione straordinaria delle parti comuni, della terrazza di copertura, delle facciate esterne e dei balconi con trattamento e ripristino dei ferri di armatura e degli intonaci.

L'edificio, 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.

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 0.85.**

RISPOSTA QUESITO “4.D” – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

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

- Costruzione dell'edificio residenziale comparto R14, pratica 273/1973 rilasciata in data 09/4/1974;

-
- Rinnovo concessione del 16/12/1977;
 - Prima variante dell'edificio comparto R14 concessa nell'anno 1979;
 - Autorizzazione di abitabilità degli alloggi appartenenti al comparto R14 del 26/09/1983;
 - Autorizzazione n.4251 del 1989 per manutenzione straordinaria delle terrazze;
 - Denuncia Inizio Attività n.906, prot.27842 del 18/10/1997, comparti R13 e R14;
 - Denuncia Inizio Attività n.744, prot.46058 del 21/12/2009, comparto R14, per le parti condominiali;
 - Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 15/2012, prot. 1590 del 18/01/2012, per risanamento delle facciate del fabbricato al comparto R14;
 - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n.262, prot. 2336 del 09/05/2017, per la manutenzione delle parti comuni e lastrico di copertura.

STIMA DEL LOTTO N°1

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

ABITAZIONE, identificata alla particella n.331 sub 16, interno 11, posta al piano quarto e accessibile dal piano terra tramite la scala "A" con ascensore, la stessa è composta da: ingresso, soggiorno/cucina con balcone, disimpegno, bagno, w.c. e tre camere di cui una con balcone, per una superficie lorda di circa 94mq ed una superficie scoperta, relativa ai balconi esposti verso nord, di circa 16,00mq.

Internamente l'unità abitativa si presenta in un mediocre stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione, aventi pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica, le porte interne sono in legno, portone d'ingresso è blindato, i divisori sono in laterizio forato intonacati e tinteggiati, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, nel soggiorno è presente un controsoffitto con pannelli in cartongesso, gli infissi esterni sono dotati di controfinestre in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti autonomi di gas-metano, elettrico ed idrico-termo-sanitario di vecchia data; quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione collegata a radiatori in alluminio.

Dal sopralluogo l'unità immobiliare risulta difforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite per lievi discordanze sulle partizioni interne che risultano comunque sanabili:

- all'interno del soggiorno è stato realizzato un angolo cottura anche mediante la realizzazione di un arco di separazione in muratura;
- in prossimità dell'ingresso è stata posizionata una porta di accesso al soggiorno e rimossa la porta di accesso al corridoio;
- la cucina è stata trasformata in camera da letto;
- l'altezza interna dell'abitazione rilevata è pari a circa 2,90m anziché 2,80m.

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 0.70.**

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 102,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1 – FOGLIO 4						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. mq)</u>
331	16	QUARTO	ABITAZIONE	94,00	1,00	94,00
		QUARTO	BALCONI	16,00	0,50	8,00
Superficie commerciale totale						Circa 102,00

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 confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, 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 € 1.800,00.

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: 0,53.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	0.90
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.85
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.800,00 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 € 954,00.

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 € **97.300,00**.

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

- spese tecniche per adeguamento urbanistico e catastale dell'immobile stimabile in € 2.500,00 iva, cap e sanzioni incluse;
- insolvenza delle spese condominiali per la quota di spettanza, per le quali non è stato possibile avere dati in merito poiché l'amministratore di condominio non ha risposto alle richieste effettuate dalla sottoscritta.

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 94.800,00.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

lotto n°1- abitazione: € 94.800,00 pertanto il valore della quota di proprietà di 1/2 spettante ad ognuno dei [REDACTED] di € 47.500,00,

IL VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' È DI € 94.800,00.

VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] È DI € 47.400,00

VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' DELLA [REDACTED] È DI € 47.400,00

RISPOSTA QUESITO "4.G" - ATTI DI PROVENIENZA

All'atto della notifica del pignoramento i Sig. [REDACTED] e [REDACTED] erano intestatari dell'immobile oggetto di stima con: Atto di Compravendita del 04/01/2007, Trascrizione del 15/01/2007, Reg. particolare 444, Reg. Generale 627, Pubblico ufficiale [REDACTED] sede Civitanova Marche (MC) Repertorio n. 13883, lo stesso non è stato reperito.

A titolo descrittivo si elencano i precedenti passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di stima come risulta dai certificati catastali:

Comune di Fermo, Foglio 4 - Particella 331 – sub 16

1. [REDACTED] proprietà derivante da Costituzione del 15/10/1982 e successiva variazione del 15/10/1982 in atti dal 23/10/1995 (n. 5088.1/1982);
2. [REDACTED], proprietaria per 1/1, con Atto di Compravendita del 25/10/1990, Repertorio n.117793, Rogante: [REDACTED] Sede Fermo (FM) Registrazione n.1852 in data 06/11/1990,
3. [REDACTED] proprietaria per 1/1, con Atto di Compravendita del 21/11/2001, Repertorio n.1147, Rogante: [REDACTED], sede Civitanova Marche(MC), Trascrizione del 24/11/2001 Reg. Particolare n. 5877, Reg. Generale 8572, Reparto PI di FERMO.

RISPOSTA QUESITO "4.H" – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una 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 04/01/2007– reg. particolare n. 118 – reg. generale n. 628– ipoteca volontaria - derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario - Capitale € 103.024,00- soggetti a favore [REDACTED] sede Bologna (BO), Codice fiscale [REDACTED]
2. Atto Giudiziario del 04/09/2020– reg. particolare n. 4340 – reg. generale n. 6010– atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto 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

In sede di sopralluogo l’immobile pignorato risulta occupato dal Sig. [REDACTED], in qualità di comodatario e fratello dell’esecutato, insieme alla coniuge e ai figli, con contratto di comodato del 19/03/2016 dimostrato dallo stesso e registrato presso l’Agenzia Entrate di Civitanova Marche al n.1343 in data 30/03/2016.

L’immobile in questione non è gravato da vincoli o oneri, mentre in merito alle insolvenze di natura condominiale si contattava più volte l’amministratore di condominio Sig. [REDACTED], al fine di reperire informazioni in merito la quota di spettanza, sia mezzo mail (in quanto la pec non è reperibile) che telefonicamente, senza riuscire ad ottenere risposta.

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 Fermo;
4. Certificato di stato civile/residenza/estratto atto di matrimonio ;
5. Contratto di comodato;

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 11/09/2023

il C.T.U.

