

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 82/2015

La sottoscritta Geom. Ficiarà Eleonora nata a Fermo (FM) il 05/05/1980, residente a Monte Urano in P.zza Carlo Alberto dalla Chiesa n.8, c.f.: FCRLNR80E45D542L, iscritta all'Albo Geometri della Provincia di Fermo al n°844 e domiciliata professionalmente con studio in Porto San Giorgio (FM) via Michelangelo Buonarroti n°89- e-mail: ficiele@libero.it- P.E.C.: eleonora.ficiara@geopec.it, titolare del numero di P.IVA: 01932340449, redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà della [REDACTED] su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa Perrone Domizia.

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 08/03/2022 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 24/03/2022 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili pignorati;*
- *in data 24/03/2022 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Sant'Elpidio a Mare, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 25/03/2022 ha richiesto presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare la documentazione relativa allo stato civile/di famiglia e certificato dell'atto di matrimonio dell'esecutata;*
- *in data 25/03/2022 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 28/04/2021 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza di un Funzionario Giudiziario Marche;*
- *in data 21/05/2022 si è recata presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili oggetto di stima;*
- *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 Domizia Perrone 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 i beni immobili oggetto di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sant’Elpidio a Mare e che gli stessi ad oggi sono intestati alla [REDACTED]
3. Sulla base dall’estratto di matrimonio estrapolato presso l’anagrafe del Comune di Sant’Elpidio a Mare i beni immobili sono stati acquistati in regime di separazione dei beni dalla [REDACTED] [REDACTED] coniugata con il [REDACTED], la quale risulta di stato libero per divorzio.

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

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Sant’Elpidio a Mare in via Filippo Turati e riguardano un appartamento e un’autorimessa, appartenenti al complesso residenziale e condominiale di tipo case a schiera denominato “Abitazioni il Borgo”.

Il complesso immobiliare è edificato con il lato est in adiacenza ad altro fabbricato di proprietà privata, a nord confina con la via Filippo Turati, ad ovest confina a distanza con edificio privato, a sud con la Strada Provinciale n.109.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale



La località si trova distante dal centro storico del Comune di Sant’Elpidio a Mare ed è denominata frazione di Bivio Cascinare, situata nella parte nord-est della cittadina nelle vicinanze della zona industriale nord di Porto Sant’Elpidio ad una distanza di circa 3km in linea d’aria dal mare.

La zona è caratterizzata da un territorio pianeggiante con tessuto urbano di recente formazione, la stessa risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti viari, servita da opere primarie e secondarie.

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

- **LOTTO N.1 = Abitazione**
- **LOTTO N.2 = Autorimessa**

RISPOSTA QUESITO “4.E” – 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 Sant’Elpidio a Mare in zona denominata ZTR1 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 33 N.d.A.).

Si tratta di una zona esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzata prevalentemente da edifici pluripiano.

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

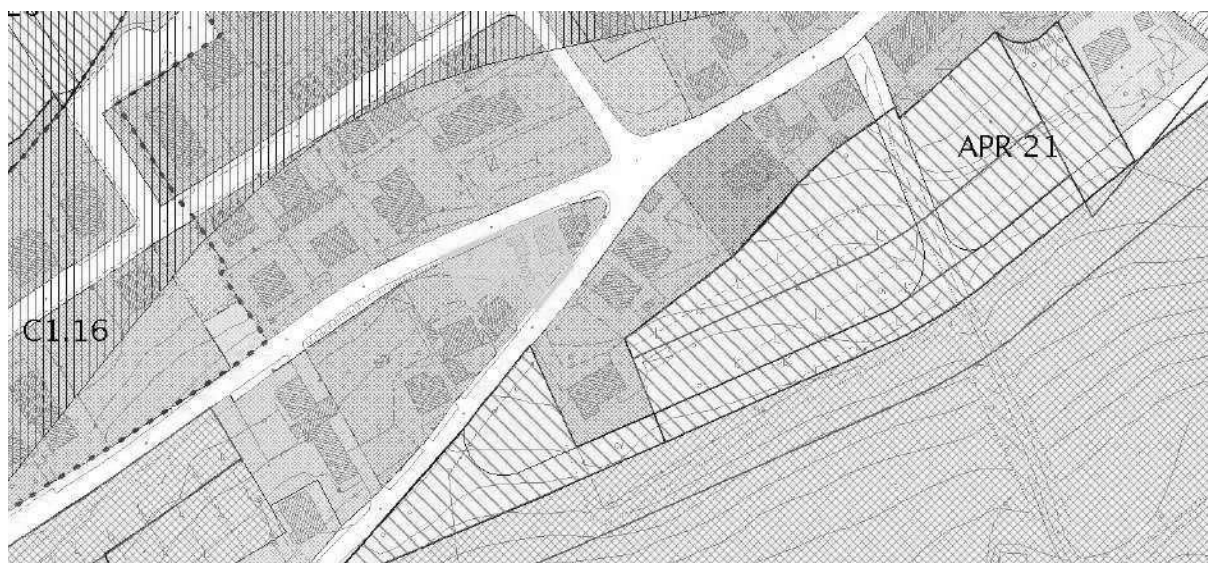


Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona



Dalle documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti ed in base alle caratteristiche costruttive del complesso residenziale è possibile affermare che l'edificazione dell'immobile è stata realizzata in epoche diverse in quanto: la costruzione della parte est, dove è situata l'abitazione, ha struttura in muratura portante ed è iniziata in epoca anteriore all'anno 1967, come dimostrato dalla Licenza di Costruzione n.2765 del 20/04/1956 e successivamente ristrutturata insieme alla costruzione del complesso residenziale del 2008; mentre la parte ovest, dove insiste l'autorimessa, ha struttura in cemento armato e risale all'anno 2008, data del Permesso di Costruire n.49-a/08.

Per entrambe le costruzioni sono presenti solai di piano in latero-cemento, copertura in laterizio a doppia falda, facciate esterne intonacate e tinteggiate con ringhiere in metallo sui balconi, infissi esterni in legno con doppi vetri dotati di persiane e modanature, i portoni d'ingresso sono in legno.

Il complesso residenziale, considerate le sue caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un mediocre stato conservativo e nello specifico per il corpo fabbrica più remoto si ritengono necessari interventi di ripristino per problematiche di risalita di umidità e distacco degli intonaci.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo, considerando che una parte è stata costruita antecedente all'anno 1967 e successivamente ristrutturata e che l'altra parte è stata costruita nel 2008, è possibile assegnare un **coefficiente correttivo pari a 0,80.**

RISPOSTA QUESITO "4.D" – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

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

- Licenza di Costruzione n.2765 del 20/04/1956, per ampliamento della casa di civile abitazione;
- Licenza di Costruzione n.7116 del 08/09/1956, per la costruzione del bagno;
- Permesso di Costruire n.49/05, prot.16612 del 06/08/2004, per la costruzione del fabbricato residenziale in aderenza alla casa di civile abitazione;
- Permesso di Costruire in variante n.49-a/08, prot.02376 del 28/04/2008;
- Certificati di Collaudo strutturale e dichiarazioni di conformità relativi all'agibilità della nuova costruzione con protocollo n.12253 del 28/05/2008.



STIMA DEL LOTTO N°1

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

ABITAZIONE, identificata alla particella n.122 sub 8, con ingresso al piano primo e accessibile da via Filippo Turati n.230 mediante spazio esterno con cancello pedonale individuato al sub 6, in comune utilizzo con l’abitazione del piano terra, e tramite la scala esterna con balcone di uso esclusivo aventi una superficie totale di 14mq. L’unità abitativa si distribuisce ai piani primo e secondo sottotetto collegati verticalmente da vano scala interno e si suddivide internamente come di seguito descritto:

- Piano primo, con altezza interna pari a 3,00m e superficie lorda di circa 70mq, composto da: ingresso sul soggiorno, retro cucina, disimpegno, camera, w.c. e ripostiglio sul sottoscala;
- Piano secondo sottotetto, con altezza minima interna di 1,75m e altezza di colmo pari a 3,00m, si compone di un disimpegno con due soffitte e un w.c., aventi una superficie lorda di 57,00mq, e un terrazzo accessibile sia dal w.c. che dal disimpegno con superficie lorda di 13,00 mq;

Internamente l’abitazione presenta un mediocre stato conservativo con finiture di poco pregio, aventi pavimenti e rivestimenti in ceramica, le porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio forato, le pareti e soffitti interni sono intonacati e tinteggiati; sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest’ultimo gestito da una caldaia a combustione di vecchia data posizionata sul sottoscala e radiatori in alluminio.

Dal sopralluogo sono stati riscontrati gravi danni per eccesso di umidità che si manifestano con l’insorgere di muffa su pareti e soffitti con puntini scuri, macchie e odori sgradevoli, che provocano problemi al benessere abitativo.

Tali problematiche, presenti in generale su tutta l’abitazione ed in particolare modo sul soffitto della cucina e del bagno, derivano probabilmente dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo in copertura; inoltre si segnala un danno per infiltrazione d’acqua all’abitazione sottostante.

Dalle documentazioni acquisite l’unità immobiliare risulta conforme alle documentazioni catastali, tranne che per la mancata rappresentazione in planimetria dell’apertura sul terrazzo, e conforme agli atti autorizzativi urbanistici in quanto trattasi di un edificio costruito in epoca antecedente al 1967.



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 125,75 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

| LOTTO N.1 – FOGLIO 17 | | | | | | |
|--------------------------------------|-----|---------|-------------------------|-------|-------------------------|---------------------|
| Part. | Sub | Piano | Unita' | mq | Coefficiente correttivo | Sup. (mq) |
| 122 | 8 | PRIMO | ABITAZIONE | 70,00 | 1.00 | 70,00 |
| | | PRIMO | SCALA ESTERNA E BALCONE | 13,00 | 0,50 | 6,50 |
| | | SECONDO | SOFFITTA | 57,00 | 0,75 | 42,75 |
| | | SECONDO | TERRAZZO | 13,00 | 0,50 | 6,50 |
| Superficie commerciale totale | | | | | | Circa 125,75 |

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 2021 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 € 1.600,00. 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: 0,48.**

| | | |
|--------------------------------------|----------------------------|------|
| COEFFICIENTE DI ZONA | CARATTERISTICHE DI ZONA | 1.00 |
| COEFFICIENTE DEL FABBRICATO | CARATTERISTICHE GENERALI | 0.80 |
| 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 € 1.600,00 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 € 770,00.

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 € **97.000,00.**



STIMA DEL LOTTO N°2

RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

AUTORIMESSA identificata alla particella n.122 sub 21, collocata al piano interrato e accessibile da via Filippo Turati, mediante il sub 10 quale ingresso con rampa carrabile e spazio di manovra di comune utilizzo con altre autorimesse; la stessa ha altezza interna pari a 2,50m, una superficie lorda di circa 41,00mq e si compone di un locale all’interno del quale è presente una rampa di scale che porta allo spazio esterno di servizio alle abitazioni sovrastanti identificato catastalmente al sub 6,.

Internamente l’autorimessa si presenta in un normale stato conservativo, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in quarzo, la porta dell’ingresso carrabile è in metallo, è presente l’impianto elettrico.

Dalle documentazioni acquisite l’unità immobiliare risulta conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali, sono inoltre presenti i certificati di collaudo strutturale e conformità degli impianti relativi alla richiesta di agibilità del 2008.

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’autorimessa è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.90.

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 41,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

| LOTTO N.2 – FOGLIO 17 | | | | | | |
|--------------------------------------|-----|-----------|-------------|-------|-------------------------|--------------------|
| Part. | Sub | Piano | Unita’ | mq | Coefficiente correttivo | Sup. (mq) |
| 122 | 21 | INTERRATO | AUTORIMESSA | 41,00 | 1,00 | 41,00 |
| Superficie commerciale totale | | | | | | Circa 41,00 |

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 2021 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 € 700,00. 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: 0,72.**

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|------|
| COEFFICIENTE DI ZONA | CARATTERISTICHE DI ZONA | 1.00 |
| COEFFICIENTE DEL FABBRICATO | CARATTERISTICHE GENERALI | 0.80 |
| COEFFICIENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE | CARATTERISTICHE FUNZIONALI | 0.90 |

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 700,00 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 € 500,00.

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 € 20.500,00.



RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

- lotto n°1 – ABITAZIONE: € 97.000,00, con quota di proprietà pari a 1/1
- lotto n°2 – AUTORIMESSA: € 20.500,00, con quota di proprietà pari a 1/1

VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA [REDACTED] È DI € 117.500,00

RISPOSTA QUESITO “4.G” - ATTI DI PROVENIENZA

All’atto dell’istanza di vendita ex art.567 C.P.C. [REDACTED] era intestataria gli immobili oggetto di stima mediante passaggi di proprietà, come risulta dai certificati catastali e come di seguito elencato a titolo descrittivo:

Comune di Sant’Elpidio a Mare Foglio 17 - Particella 122 – sub 8

1. [REDACTED] proprietario per la quota di 36/36, bene personale fino al 26/10/2005; con variazione del 16/09/2005 Pratica n. AP0105550 in atti dal 16/09/2005 divisione-ristrutturazione (n. 15424.1/2005);
2. [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1, con Atto di Compravendita del 26/10/2005, Trascrizione in atti dal 07/11/2005, Repertorio n. 16895, [REDACTED].

Comune di Sant’Elpidio a Mare Foglio 17 - Particella 122 – sub 21

1. [REDACTED] proprietario per la quota di 36/36, bene personale fino al 30/05/2008; con variazione del 20/03/2008 Pratica n. AP0081202 in atti dal 20/03/2008 ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione (n. 3076.1/2008);
2. [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1, con Atto di Compravendita del 30/05/2008, Trascrizione in atti dal 11/06/2008, Repertorio n. 21570, [REDACTED].

RISPOSTA QUESITO “4.H” – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ricerca telematica condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :



1. Atto Notarile Pubblico del 26/10/2005– reg. particolare n. 2343 – reg. generale n. 9645 – ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento - Capitale € 150.000,00 – soggetti a favore [REDACTED],
[REDACTED]
2. Atto Giudiziario del 28/09/2011 – reg. particolare n. 6046 – reg. generale n. 9624 – atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo –soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED]
3. Atto Notarile Pubblico del 26/10/2005– reg. particolare n. 225 – reg. generale n. 1678 – ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento - Capitale € 150.000,00 – soggetti a favore B [REDACTED],
[REDACTED]
4. Atto Giudiziario del 11/03/2015- reg. particolare n.1790 – reg. generale n.2395 – atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO “4.L” – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l'autonomia degli stessi.

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

Allo stato attuale gli immobili pignorati risultano occupati dalla [REDACTED] come certificato dallo stato civile, e dall'occupante [REDACTED]. Gli immobili in oggetto non sono gravati da vincoli o oneri, non sono emerse 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. Visure catastali storiche;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;
3. Accesso Atti_Comune di Sant’Elpidio a Mare;
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 20/06/2022

