

**TRIBUNALE DI FERMO E.I.**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**CAUSA RGNR 196/2017**

Il sottoscritto Ing. Calabrò Francesco nato a Porto San Giorgio (FM) il 28/12/1976, residente a Porto San Giorgio (FM) in Via A. Costa n°453, domiciliato professionalmente a Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo Buonarroti n°89, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo con il n°A308, redige la presente consulenza tecnica di stima dei beni immobili del Sig. \_\_\_\_\_, su incarico del Tribunale di Fermo Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Giudice Giorgia Cecchini.

Premesso che:

- in data 28/04/2022, il sottoscritto riceveva l'incarico di redigere la consulenza tecnica estimativa immobiliare;
- in data 28/04/2022 ho effettuato giuramento;
- in data 21/09/2022 si effettuava un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento;
- in data 14/02/2023 si effettuava secondo sopralluogo presso l'immobile in presenza dell'incaricato dell'IVG. Data l'impossibilità di accedere a tutti i locali, si rendeva necessario programmare nuovo accesso;
- la validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della redazione delle perizie di stima deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato;
- le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, così come di conformità dello stato dei luoghi, sono state effettuate con riferimento ai parametri urbanistico- edilizi indicati negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli straordinari, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale;



- 
- *il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare;*

Previa indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, redatta sia verificando direttamente sul posto i valori di scambio nonostante in tale periodo sono estremamente limitati e sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare, **viene presentata una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.**

#### QUESITI RIVOLTI AL CTU

*Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:*

*I. In primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Ove dalla*



---

*documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.*

2. *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

3. *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

4. *Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- a. *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*



- 
- c. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- d. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- e. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- g. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;
- h. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi,



---

*ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*

- i. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- l. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi*
- m. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- n. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*



- o. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- p. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- q. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- p. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

## **RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

### **QUESITO N. 1**

Il creditore ha presentato Certificazione Notarile sostitutiva, firmata dal Notaio \_\_\_\_\_.

Nella certificazione viene così ricostruita la storia ipotecaria degli immobili:

Unità immobiliari site a Fermo in Via Rubens distinte al Foglio 44 Particelle 615 – 623 – 626 – 12

- Atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ del 18/03/2005 1709 RP 2773 RG a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Unità immobiliari site a Fermo in Via Rubens distinte al Foglio 44 Particelle 626 – 12

- Atto di compravendita per notar Marchetti del 14/07/2003 4704 RP 7137 RG a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_
- Atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ del 06/08/1982 3081 RP 4408 RG a favore \_\_\_\_\_



---

di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Unità immobiliari site a Fermo in Via Rubens distinte al Foglio 44 Particelle 615 – 623

- Atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ del 14/07/2003 4703 RP 7136 RG a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Unità immobiliari site a Fermo in Via Rubens distinte al Foglio 44 Particella 623

- Atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ del 30/09/1999 4758 RP 7370 RG a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Unità immobiliari site a Fermo in Via Rubens distinte al Foglio 44 Particella 429

- Atto di compravendita per notar \_\_\_\_\_ del 05/07/1985 2493 RP 3553 RG a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

*Le aree censite al Foglio 44 Particella 736 derivano dalla particella 12 e comprende le particelle 615 (già particella 629 ex particella 11), 623 (già particella 623 ex particella 11), e 626 (già particella 432 ex particella 11)*

**QUESITO N. 2**

Nella certificazione notarile viene riportata la seguente descrizione catastale attuale dell'immobile:

Catasto Fabbricati del Comune di Fermo

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 6**  
Categoria F/3 in corso di costruzione
- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 20**  
Categoria C/2; classe 2; consistenza 7 mq; Rendita € 10,85



- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 21**

Categoria C/2; classe 2; consistenza 17 mq; Rendita € 26,34

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 22**

Categoria C/2; classe 2; consistenza 19 mq; Rendita € 29,44

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 24**

Categoria F/3 in corso di costruzione

### **QUESITO N. 3**

Il debitore \_\_\_\_\_ risulta coniugato con la sig.ra \_\_\_\_\_ a Petritoli (FM) in data 03/05/1986 in regime di separazione dei beni.

Il debitore \_\_\_\_\_ risulta residente in Contrada Maltignano n. 1 a Petritoli (FM)

### **QUESITO N. 4**

Oggetto del pignoramento sono porzioni del fabbricato sito a Fermo (FM) in Via Pietro Paolo Rubens censiti al Foglio 44 Particella 736 Subalterni 6-20-21-22-24 del Catasto di Fermo.

Le unità Immobiliari sopra descritte sono ubicate all'interno del comune di Fermo, a pochi chilometri dal centro storico. Il luogo è da tempo urbanizzato e caratterizzato da fabbricati a destinazione residenziale, privilegiato dai seguenti requisiti:

- vicinanza con il centro storico;
- dotazione di tutte le infrastrutture primarie e secondarie;
- presenza di collegamento viario con le altre zone della città;
- vicinanza con l'ospedale A. Murri di Fermo;
- vicinanza con la piscina comunale di Fermo;
- vicinanza con scuole del ciclo primario e secondario;
- vicinanza con la casa di riposo "Sassatelli"

**Il coefficiente globale della zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 1.00**







Figura n°1 – Inquadramento territoriale

Da accesso agli atti presso il Comune di Fermo, si è presa visione della seguente documentazione autorizzativa dell'immobile:

- Permesso di Costruire prot. 48549 del 04/12/2003 prat. N. 1097/2003
- Variante al PDC prot. 26809 del 06/06/2005

I beni oggetto di perizia non sono terreni ed essendo di proprietà di un privato la vendita non è soggetta ad IVA

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo come segue:

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 6**

Categoria F/3 (Fabbricato in corso di costruzione) – Via Pietro Paolo Rubens SNC – Piano S1

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 20**

Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) – classe 2 – Consistenza 7 mq – Superficie catastale 8 mq – rendita €10,85 – Via Pietro Paolo Rubens n.56– Piano S1



- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 21**

Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) – classe 2 – Consistenza 17 mq – Superficie catastale 18 mq – rendita € 26,34 – Via Pietro Paolo Rubens SNC – Piano S1

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 22**

Categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito) – classe 2 – Consistenza 19 mq – Superficie catastale 22 mq – rendita € 29,44 – Via Pietro Paolo Rubens SNC – Piano S1

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 24**

Categoria F/3 (Fabbricati in costruzione) – Via Pietro Paolo Rubens SNC – Piano S1



*Estratto di mappa catastale – Foglio 44 del Catasto di Fermo*



---

Come da visure catastali storiche effettuate sugli immobili oggetti di pignoramento, alla data della notifica del pignoramento avvenuta il 21/07/2017, il sig. \_\_\_\_\_ risultava essere proprietario dei beni.

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 6**

Come da atto di COSTITUZIONE n.2273.1 del 31/07/2007, il debitore risulta proprietario per 1/1.

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 20**

Come da atto di COSTITUZIONE n.2273.1 del 31/07/2007, il debitore risulta proprietario per 1/1.

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 21**

Come da atto di COSTITUZIONE n.2273.1 del 31/07/2007, il debitore risulta proprietario per 1/1.

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 22**

Come da atto di COSTITUZIONE n.2273.1 del 31/07/2007, il debitore risulta proprietario per 1/1.

- **Foglio 44 Particella 736 Subalterno 24**

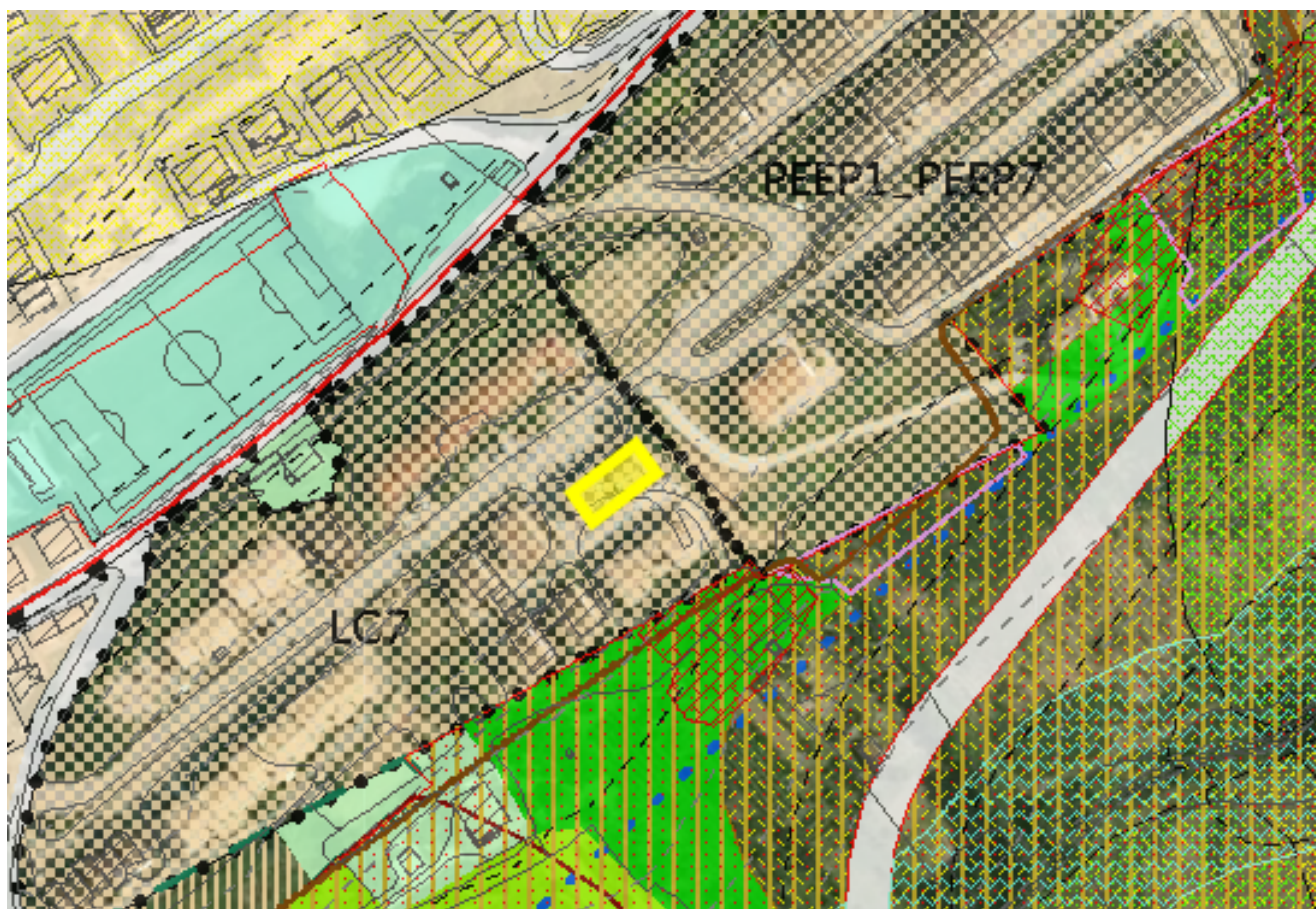
Come da atto di COSTITUZIONE n.2273.1 del 31/07/2007, il debitore risulta proprietario per 1/1.

Dalle visure ipocatastali effettuate sugli immobili pignorati, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 19/08/2008 Annotazione – RP 1336 RG 8201 – Atto notarile pubblico – Annotazione a iscrizione RP 142 del 24/01/2006 derivante da frazionamento in quota, capitale € 110.000,00; ipoteca € 165.000,00; a favore di Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno S.p.A. contro \_\_\_\_\_, per gli immobili censiti al Foglio 44 Particella 736 Subalterni 3, 6, 7, 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 22, 24, 36 del Comune di Fermo
- 23/11/2015 Iscrizione – RP 1273 RG 7855 – Atto giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, capitale € 5.183,00; totale € 9.000,00; a favore di Condominio Domus Aurea contro \_\_\_\_\_, per gli immobili censiti al Foglio 44 Particella 736 Subalterni 6, 20, 21, 22, 24 del Comune di Fermo
- 04/10/2017 Trascrizione – RP 5411 RG 7565 – Atto giudiziario - Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo contro \_\_\_\_\_, per gli immobili censiti al Foglio 44 Particella 736 Subalterni 6, 20, 21, 22, 24 del Comune di Fermo



## DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE



L'unità immobiliare è individuata urbanisticamente nel vigente P.R.G. del Comune di Fermo nella zona C-PAT - Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt).

- **Microzonazione sismica di secondo livello**

Microzonazione sismica - Area di studio di secondo livello

- **Piani Attuativi**

PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)

- **Centro Abitato**

- **Vincolo Idrogeologico**

Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267)



### **DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE**

Trattasi di un fabbricato cielo-terra ad uso residenziale suddivisa su tre piani fuori terra e due piani sottostrada collegati da scala e ascensore comuni.

Lo stesso ha una struttura portante in muratura mista a intelaiatura in c.a.

Le facciate esterne sono rivestite con mattoni faccia vista ad eccezione del vano ascensore che risulta tinteggiato. Le ringhiere sono in metallo, zincate e verniciate.

Gli infissi sono in legno e le persiane in alluminio.

**Per quanto sopra esposto e in relazione alle caratteristiche che lo descrivono, l'intero edificio ha in generale un buono stato conservativo, pertanto, è possibile assegnare allo stesso un coefficiente pari a 0.95.**

### **DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Trattasi di porzioni di un immobile suddiviso in più unità immobiliari e nello specifico quelle oggetto di stima, tutte collocate al piano primo sottostrada e verranno suddivise in più lotti:

**-LOTTO 1** unità immobiliare sub 6 - F/3 unità in corso di costruzione di mq 85,00. All'appartamento si accede tramite corte comune (sub 3 b.c.n.c. ai sub 6 e 24). Internamente le pareti sono intonacate ma prive di tinteggiatura, è presente il massetto ma non sono stati ancora posati i pavimenti. Gli impianti idrici, elettrici e riscaldamento non sono stati ultimati. L'unità immobiliare internamente risulta essere divisa con tramezzi in laterizio.

**-LOTTO 2** unità immobiliare sub 24 - F/3 unità in corso di costruzione di mq 58,00. All'appartamento si accede tramite corte comune (sub 3 b.c.n.c. ai sub 6 e 24). Internamente le pareti sono intonacate



---

ma prive di tinteggiatura, è presente il massetto ma non sono stati ancora posati i pavimenti. Gli impianti idrici, elettrici e riscaldamento non sono stati ultimati. L'unità immobiliare internamente risulta essere divisa con tramezzi in laterizio.

Sul lato ovest, in aderenza, è presente un garage anch'esso in corso di costruzione, con una SUL di mq 26,00.

**Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dei LOTTI 1 e 2 è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0.60.**

**-LOTTO 3** unità immobiliare sub 20 a destinazione cantina con una SUL di mq 8,00. All'unità immobiliare si accede dal corridoio condominiale. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente un pavimento in piastrelle di ceramica.

**Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del LOTTO 3 è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0.95.**

**-LOTTO 4** unità immobiliare sub 21 a destinazione cantina con una SUL di mq 18,00 e con un'altezza di mt 2,70. All'unità immobiliare si accede dal corridoio condominiale. Internamente le pareti sono intonacate ma manca la tinteggiatura e il pavimento.

Si precisa che non è stata ancora realizzata una parete di divisione perimetrale dell'unità.

L'altezza interna risulta non conforme e pertanto è necessaria una pratica in sanatoria per un importo spesa di euro 2.500,00.

**-LOTTO 5** unità immobiliare sub 22 a destinazione cantina con una SUL di mq 21,00. All'unità immobiliare si accede dal corridoio condominiale. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente un pavimento in piastrelle di ceramica.

Si precisa che non è stata ancora realizzata una parete di divisione perimetrale dell'unità.



---

L'altezza interna risulta non conforme e pertanto è necessaria una pratica in sanatoria per un importo spesa di euro 2.500,00.

**Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo, dei LOTTI 4 e 5 è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0.60.**

In tutte le cinque unità immobiliari oggetto di stima, non sono ancora stati ultimati i lavori e pertanto non è stata ancora depositata l'Agibilità presso l'ufficio tecnico del Comune.

Non sono state effettuate verifiche specifiche né delle strutture portanti né degli impianti esistenti delle varie unità immobiliari sopra descritte.

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

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare si utilizza il metodo della stima comparativo di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riferite al secondo semestre dell'anno 2022. Il valore preso a riferimento 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.

Tali valori sono di seguito aumentati o diminuiti secondo dei coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo dell'unità oggetto di stima.



Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: FERMO

Fascia/zona: Periferica/PORZIONE DI TERRITORIO AD EST DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1750
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1250
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1500

### ***CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO***

Per le unità immobiliari a destinazione residenziale si desume che il prezzo medio di mercato è di circa € 1.450,00 al metro quadro.

Tenuto conto dello stato conservativo e prendendo in considerazione i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, abbiamo come coefficiente correttivo complessivo:

### **LOTTE 1 e 2: coefficiente complessivo 0.57**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.95
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.60

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*





Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di € 1.450,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo nel paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto al mq per l'unità oggetto di stima è di circa € 825,00.**

**LOTTO 3: coefficiente complessivo 0.90**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.95
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.95

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di € 1.450,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo nel paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto al mq per l'unità oggetto di stima è di circa € 1.300,00.**

**LOTTE 4 e 5: coefficiente complessivo 0.57**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.95
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.60

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di € 1.450,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo nel paragrafo precedente possiamo dire che il **valore unitario corretto al mq per l'unità oggetto di stima è di circa € 825,00.**



**DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **le superfici commerciali dei singoli lotti oggetto di stima sono le seguenti:**

COMUNE DI FERMO - FOGLIO 44 P.LLA 736 SUB 6			
LOTTO 1			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
APPARTAMENTO	85,00	1	85,00
½ CORTE ESTERNA B.C.N.C. SUB 3	35,00	0.20	7,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>92,00</b>

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

COMUNE DI FERMO - FOGLIO 44 P.LLA 736 SUB 24			
LOTTO 2			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
APPARTAMENTO	58,00	1	58,00
½ CORTE ESTERNA B.C.N.C. SUB 3	35,00	0.20	7,00
GARAGE	24,00	0,50	12,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>77,00</b>

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

COMUNE DI FERMO - FOGLIO 44 P.LLA 736 SUB 20			
LOTTO 3			



<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
CANTINA	8,00	0,4	3,20
<b>Superficie commerciale</b>			<b>3,20</b>

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

COMUNE DI FERMO - FOGLIO 44 P.LLA 736 SUB 21			
LOTTO 4			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
CANTINA	18,00	0,4	7,20
<b>Superficie commerciale</b>			<b>7,20</b>

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

COMUNE DI FERMO - FOGLIO 44 P.LLA 736 SUB 22			
LOTTO 5			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
CANTINA	21,00	0,4	8,40
<b>Superficie commerciale</b>			<b>8,40</b>

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

### **GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che le unità, 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, come quanto di seguito esposto:

- **LOTTO 1 valore di circa € 73.000,00**
- **LOTTO 2 valore di circa € 61.500,00**
- **LOTTO 3 valore di circa € 4.160,00**



- 
- **LOTTO 4 valore di circa € 3.500,00(€ 6.000,00 - € 2.500,00)**
  - **LOTTO 5 valore di circa € 4.500,00(€ 7.000,00 - € 2.500,00)**

Dai sopralluoghi si può accertare che allo stato attuale l'immobile pignorato non risulta occupato dal debitore, né da terzi in quanto l'immobile è oggetto di intervento edilizio in corso.

Per i beni immobili pignorati, detenuti degli esecutati in virtù del diritto di proprietà, non sono stati accertati vincoli derivati da contratti e pertanto sono liberi da censo, livello e uso civico; inoltre gli stessi non sono compresi nell'interesse artistico, storico, archeologico ed etnografico, non sono individuati come beni culturali o riconosciuti come beni dal valore particolarmente importante.

L'unità immobiliare, oggetto della presente non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che nessuno dei beni immobili pignorati risulta ricadere su suolo demaniale o appartenere al patrimonio indisponibile di enti pubblici.

*n.b. si precisa che nelle visure catastali l'intestatario risulta essere \_\_\_\_\_ con partita iva*

*n. \_\_\_\_\_ quale ditta individuale la quale è cessata in data 29/01/2019.*

**ALLEGATI:**

**A. DOCUMENTI CATASTALI**

- (A-1) Certificato di visura storica;
- (A-2) Planimetrie catastali;
- (A-3) Estratto di mappa catastale

**B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE**

- Ispezione Ipotecaria e relative note.

**C. FASCICOLO FOTOGRAFICO**

**D. CERTIFICATO MATRIMONIO E STATO CIVILE**

**E. DOCUMENTAZIONE ACCESSO ATTI COMUNE**

**F. VISURA CAMERALE**



Distinti saluti

Porto San Giorgio li 09/06/2023

Dott. Ing. Calabrò Francesco

