

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 44/2021

La sottoscritta [REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED], iscritta all' [REDACTED]
[REDACTED] domiciliata professionalmente con studio in [REDACTED]
[REDACTED], titolare
del numero di partita [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 04/03/2023 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 14/03/2023 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 14/03/2023 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 21/03/2023 ha chiesto presso i Comuni di Grottazzolina e Porto Sant'Elpidio la documentazione relativa allo stato civile, di famiglia, di residenza degli esecutati;*
- *in data 21/03/2023 ha chiesto presso l'archivio del Comune di Grottazzolina l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 17/04/2023 si è recata presso l'immobile oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario;*
- *in data 03/05/2023 ha chiesto presso il Comune di Salandra (MT) la documentazione relativa all'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati;*
- *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. D [REDACTED]
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 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 Grottazzolina e che gli stessi ad oggi sono intestati ai Sig.ri [REDACTED];
3. Gli immobili sono stati acquistati in regime di comunione dei beni dai Sig.ri [REDACTED], che ad oggi risultano essere di stato libero per divorzio come dimostrato dai certificati estrapolati presso l’ufficio anagrafe dei Comuni di Grottazzolina (FM) Porto Sant’Elpidio (FM) e Salandra (MT).

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

I beni immobili oggetto di stima riguardano un’abitazione e un’area urbana appartenenti all’edificio residenziale sito nel Comune di Grottazzolina in via Parco della Rimembranza n.20. L’edificio è situato nella zona ovest del centro cittadino, nelle vicinanze del Comune, della scuola primaria e del teatro comunale e distante in linea d’aria circa 400 m dalla piazza principale del centro storico.



Figura n.1 – Inquadramento territoriale

Il fabbricato, nel quale è situata l'abitazione, è di tipo isolato con il lato ovest che si affaccia su via Parco della Rimembranza, a sud si affaccia su via IV Novembre, a nord il piano terra è edificato in aderenza ad altro fabbricato, mentre ad est confina a distanza con altri edifici di proprietà private.

La zona è caratterizzata da un tessuto storico di antica formazione e sorge nella parte più alta del paese, su un territorio collinare costituito prevalentemente da fabbricati adibiti a residenze ed edifici pubblici; essendo da tempo edificata la zona risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti viari ed è servita da opere primarie e secondarie.

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

- **LOTTO N.1 = Abitazione + area urbana**

RISPOSTA QUESITO (B)5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'ambientazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del Comune di Grottazzolina in zona denominata "B1": Tessuto residenziale del Capoluogo, disciplinato dall'art. 15nt. Tale zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituiti in varie epoche ed in particolare quelli del centro storico. In tali zone sono possibili interventi edilizi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

L'edificio è inoltre compreso nell'ambito di tutela dei crinali e nell'area "V" di alta percettività visiva.

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

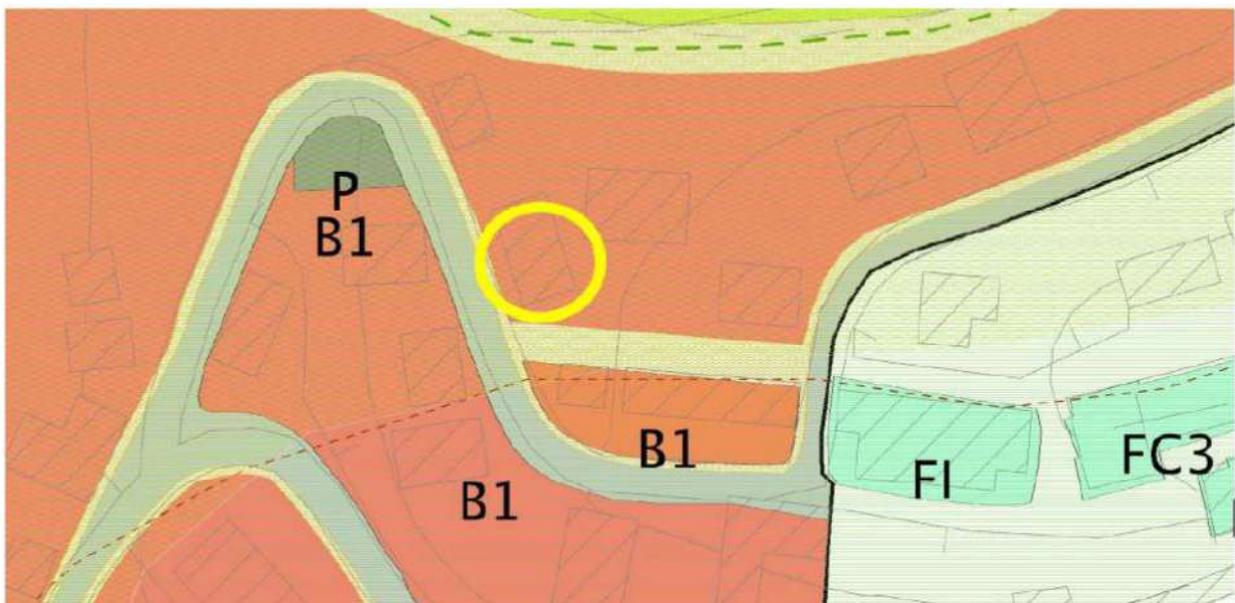


Figura n.2 – Estratto P.R.G. della zona

RISPOSTA QUESITO (B)6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove i beni immobili oggetto di stima sono intestati ai Sig.ri [REDACTED], ciascuno con quota di proprietà pari a 1/2, e risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:

- **COMUNE DI GROTTAZZOLINA – foglio di mappa n.5**
- Part.125 - sub 3– categ. A/3, classe 4 – 5,5vani - 158mq – 157mq escluse aree scoperte - piani T,1,2,3 – rendita € 147,71;
- Part.68 - sub 1– categ. F/1, 35mq - piano T – rendita € 220,53;

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

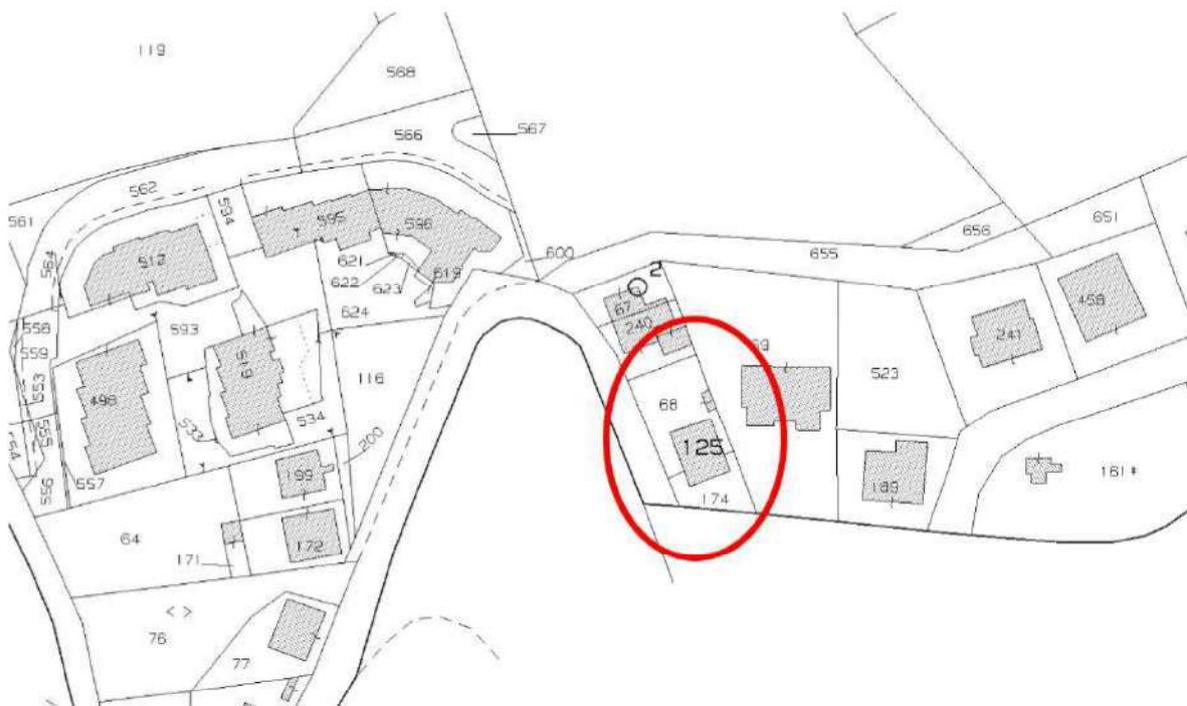


Figura n.3 – Estratto di mappa catastale della zona

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 si eleva su quattro piani fuori terra ed ospita un'abitazione ai piani terra, secondo e terzo, ed un deposito al piano primo; lo spazio di corte viene suddiviso catastalmente in due aree urbane.

I livelli di piano sono collegati internamente da un vano scala di uso esclusivo all'abitazione accessibile da via Parco della Rimembranza, il deposito al piano primo ha accesso indipendente da via IV Novembre.

[REDACTED]

La costruzione ha struttura in muratura portante di mattoni pieni, la copertura a padiglione ha struttura di travi in legno con pianelle a vista, i solai di piano sono in laterocemento, le facciate esterne sono in mattoni a vista, la scala interna ed il balcone al piano primo hanno ringhiere in metallo, gli infissi delle finestre e portefinestre sono in legno con vetro singolo dotati di scuri e persiane in legno, il portone d'ingresso è in legno.

Non sono emerse evidenti carenze strutturali anche se in corrispondenza del sottotetto e del piano terra sono stati apposti dei puntelli a sostegno di elementi strutturali; in alcuni punti sono presenti delle riprese e distacchi di intonaco.

Gli spazi esterni del fabbricato, censiti come aree urbane, si presentano pavimentati in asfalto e cemento, parzialmente delimitati a confine con cordoli in c.a. e reti metalliche.

Per gli immobili oggetto di stima, date le informazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la loro costruzione sia iniziata in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

I beni immobili oggetto di stima, considerate le loro caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presentano 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 (B)4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Grottazzolina, inerente la posizione urbanistica dell' immobile, non è stata reperita alcuna documentazione, come comunicato dallo stesso ufficio tecnico, in ogni caso l'immobile è definibile in epoca ante 1967.

Pertanto lo stato legittimo ad oggi viene attestato dagli unici dati reperibili o meglio dalla documentazione catastale.

STIMA DEL LOTTO N°1

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

ABITAZIONE identificata alla particella n.125 sub 3, sita in via Parco della Rimembranza n.20, accessibile al piano terra dalla via pubblica e attraverso uno spazio di corte esterno, interposto tra la strada e l'ingresso della casa, censito come AREA URBANA identificata alla particella n.68 sub 1.

L'area urbana, della superficie lorda pari a circa 35,00mq, si presenta pavimentata in cemento e asfalto e priva di recinzione di confine o cancelli di accesso.

L'abitazione è funzionalmente indipendente e si distribuisce su tre piani fuori terra, collegati internamente da un vano scala con doppia rampa collocato al centro dell'edificio. I livelli di piano si suddividono come di seguito descritto:

- Piano terra, con altezza interna pari a 3,25m e superficie utile lorda di circa 79,00mq, composto da: ingresso con armadio a muro in cartongesso, vano scala con sottoscala e cantina. La cantina ha accesso indipendente dall'esterno con serranda in metallo, all'interno di essa sono stati realizzati senza autorizzazione edilizia una camera d'aria con controparete in cartongesso ancora allo stato grezzo ed un bagno con tramezzature in cartongesso ancora in corso di costruzione;
- Piano primo, costituito dal solo vano scala della superficie utile lorda di circa 15,00mq;
- Piano secondo, con altezza interna al controsoffitto pari a 2,95m e superficie utile lorda di 79,00mq, adibito ad abitazione con ingresso sul corridoio, una cucina con balcone di circa 1,60mq, due camere ed un bagno. Sul corridoio è presente la porta di accesso con rampa di scale che conduce al piano terzo sottotetto;
- Piano terzo sottotetto adibito a soffitta con due stanze, un corridoio e la rampa di scale, avente con altezze interne variabili pari a 1,85m e 3,20m (misurate sotto le pannelle) e superficie utile lorda di circa 79,00mq.

Internamente l'abitazione si presenta arredata e in un normale stato conservativo, con finiture risalenti a più di 20 anni fa aventi rivestimenti di cucina e bagno in monocottura, i pavimenti al piano secondo sono in cotto, sulla soffitta e in cantina sono in cemento, sull'ingresso e sul vano scala sono in graniglia. Le

porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, il piano secondo ha il controsoffitto in cartongesso.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico-termo-sanitario, quest'ultimo è gestito da un boiler elettrico installato circa due anni fa.

Al piano secondo sono presenti i radiatori in ghisa ma l'impianto del gas-metano non è funzionante ed il riscaldamento avviene con stufa a pellet collocata sul corridoio del piano secondo; gli altri piani non sono riscaldati. Il funzionamento della cucina avviene con l'utilizzo della bombola di gas.

Dalle documentazioni acquisite non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistica pertanto lo stato legittimo dell'immobile viene attestato dalle documentazioni catastali secondo le quali risulta difforme per la diversa distribuzione interna al piano terra e per le diverse altezze interne rilevate sul sottotetto; le modifiche risultano in ogni modo sanabili.

La vendita degli immobili, 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 e dell'area urbana è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.75.**

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 171,30 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1 – FOGLIO 5						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unità</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
68	1	TERRA	AREA URBANA	35,00	0,10	3,50
125	3	TERRA	INGRESSO, CANTINA, VANO SCALA	79,00	0,50	39,50
		PRIMO	VANO SCALA	15,00	0,60	9,00
		SECONDO	ABITAZIONE	79,00	1,00	79,00
		SECONDO	BALCONE	1,60	0,50	0,80
		SOTTOTETTO	SOFFITTA	79,00	0,50	39,50
Superficie commerciale totale						Circa 171,30

Tabella delle superfici commerciali

[REDACTED]

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 € 1.300,00.

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: 0,64.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.85
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.300,00 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 € 830,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione con l'area urbana 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 **€142.000,00**.

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 € 140.000,00.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILE:

- **lotto n°1 – abitazione + area urbana: € 140.000,00**, pertanto il valore della quota di proprietà di 1/2 ciascuno, spettante ai Sig. [REDACTED], è di **€ 70.000,00**

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' È DI € 140.000,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] DI € 70.000,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA SIG. [REDACTED] È DI € 70.000,00.

RISPOSTA QUESITO (B)7 - ATTI DI PROVENIENZA

All'atto della notifica del pignoramento i [REDACTED] Angela erano intestatari dell'immobile pignorato con: Atto di Compravendita del 01/08/2003, notaio [REDACTED] sede Porto Sant'Elpidio (FM) Rep.176093– Trascrizione del 06/08/2003, Reg. Part.4574 Reg. Gen. 6938.

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

1. [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED], proprietà per 1/2, derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987;
2. [REDACTED], ognuno con quota di proprietà pari a 1/10, e [REDACTED] proprietà per 5/10, derivante da Atto del

10/10/1984, Pubblico ufficiale [REDACTED], Sede Grottazzolina (FM), Rep. n.1 Registrazione Vol.98 n.62 registrato in data 03/04/1985 - Voltura n.2065.1/1985 in atti dal 27/03/1992;

3. [REDACTED], proprietà per 1/2, derivante da Atto di divisione del 27/01/1996, Notaio [REDACTED] Sede FERMO (FM) Repertorio n. 43062 - Voltura n. 1888.3/1996 in atti dal 29/09/1997:
4. [REDACTED], proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 5/10, derivante da frazionamento per trasferimento di diritti del 03/07/2003, Pratica n. 109709 in atti dal 03/07/2003 (n. 2427.1/2003);
5. [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, derivante da Atto di Compravendita del 01/08/2003, notaio [REDACTED] [REDACTED] sede Porto Sant'Elpidio (FM) Rep.176093– Trascrizione del 06/08/2003, Reg. Part.4574 Reg. Gen. 6938.

RISPOSTA QUESITO (B)8 (B)9– ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

1. Atto Notarile Pubblico del 01/08/2003 Rep. 176094/20531– reg. particolare n. 1431 – reg. generale n.6939 – Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento – soggetti a favore Banca [REDACTED] - Cancellazione totale eseguita in data 19/02/2016;
2. Atto Notarile Pubblico del 16/12/2015 Rep. 3507/2513– reg. particolare n. 1435 – reg. generale n.8565 – Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo - Capitale € 104.000,00 – soggetti a favore [REDACTED] Sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED];
3. Atto Giudiziario del 11/05/2015 Rep.659– reg. particolare n. 3773 – reg. generale n.4804 – Atto Esecutivo o Cautelare- Verbale Di Pignoramento Immobili- soggetti a favore [REDACTED] [REDACTED], Sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED].

RISPOSTA QUESITO (B)11 – FORMAZIONE IN LOTTI

I beni immobili oggetto di pignoramento non sono divisibili in lotti, come enunciato nella presente relazione di stima, in quanto trattasi di area urbana che permette l’accesso all’unità abitativa.

[REDACTED]

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

Allo stato attuale l'immobile pignorato risulta occupato dal [REDACTED] insieme al figlio e alla compagna [REDACTED].

Gli immobili in oggetto non costituiscono condominio ne 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 Grottazzolina;
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 19/06/2023

il C.T.U.
[REDACTED]