
TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 47/2019

La sottoscritta Geom. [REDACTED], residente [REDACTED]
[REDACTED], iscritta all'Albo Geometri della Provincia di [REDACTED]
[REDACTED] e domiciliata professionalmente con studio in [REDACTED]
[REDACTED], titolare del numero di
partita [REDACTED] redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà dei Sig.ri
[REDACTED], su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice [REDACTED]
[REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 10/10/2023 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 31/10/2023 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 31/10/2023 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare e la presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 07/11/2023 ha richiesto presso il Comune di Montappone la documentazione relativa allo stato civile e di residenza degli esecutati;*
- *in data 09/11/2023 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Montappone, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 08/01/2024 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza dell'esecutata, del suo legale e del figlio dell'esecutata;*
- *in data 17/01/2024 ha richiesto presso il Comune di Ponzano di Fermo la documentazione relativa all'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati;*
- *in data 09/02/2024 ha richiesto presso il Genio Civile di Fermo e di Ascoli Piceno l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli 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;*

[REDACTED]

adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal G.E. Dott.ssa [REDACTED] presentando un'analisi dello stato dei beni immobili ed il loro valore attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.

ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore procedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati 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 Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montappone e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Sulla base delle visure catastali i beni sono stati acquistati dai Sig.ri [REDACTED], coniugati in regime di comunione dei beni, come dimostrato dall'estratto di matrimonio estrapolato presso l'anagrafe del Comune di Ponzano di Fermo; inoltre si comunica che non è stato possibile reperire il certificato di stato civile del Sig. [REDACTED], essendo un soggetto AIRE come comunicato dall'ufficio anagrafe del Comune di Montappone, data l'impossibilità di contattare il Consolato Generale di Italia in Guinea.

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

I beni immobili oggetto di stima riguardano l'intero edificio ubicato nel Comune di Montappone in via Palazzo n.1,2 e 11, situato all'interno centro storico della cittadina e più precisamente lungo il margine sud-est che fronteggia la Chiesa del SS. Sacramento.

La zona di antica formazione sorge nella parte più alta del paese ed è caratterizzata da un tessuto storico costituito prevalentemente da fabbricati adibiti a residenze o agli usi associati e complementari alla residenza; la stessa risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti stradali ed è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

Il fabbricato fa parte di un aggregato edilizio dove gli edifici sorgono uno a ridosso dell'altro; lo stesso è edificato con la parete ovest in adiacenza ad un altro edificio di proprietà privata e Comunale mentre nei restanti lati si affaccia su via Palazzo.

La valutazione degli immobili viene raggruppata in un unico lotto data l'impossibilità di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO N.1A = Magazzino**
- **LOTTO N.1B = Abitazione**
- **LOTTO N.1C = Abitazione**
- **LOTTO N.1D= Abitazione**

RISPOSTA QUESITO (B)5 – 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 Montappone in zona "A" – centro storico,

regolamentata secondo gli artt. 21, 23 delle NTA, all'interno della quale sono presenti edifici isolati e complessi edilizi diffusi con caratteristiche di interesse storico – ambientale.

Le modalità di intervento si attuano limitatamente alle categorie della manutenzione ordinaria e straordinaria ed attraverso il Piano Particolareggiato, esteso all'intera perimetrazione del Centro Storico.

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

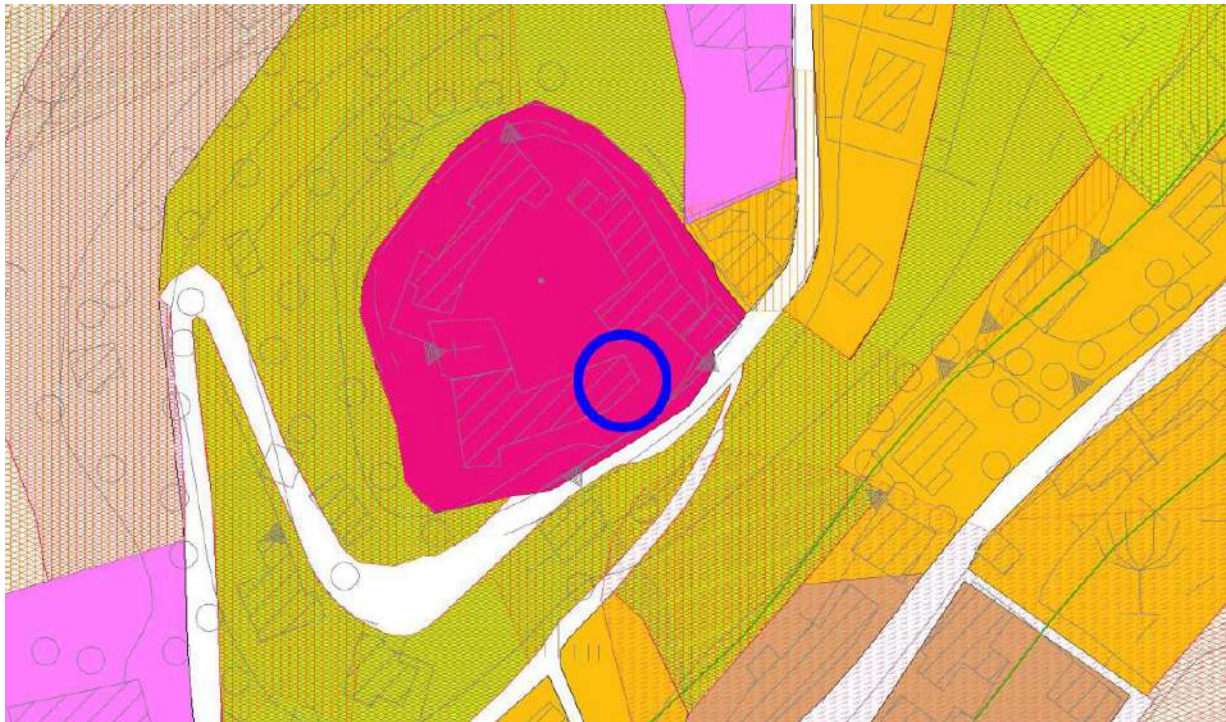


Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

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 intestati ai Sig. [REDACTED] ognuno con diritti di proprietà pari a 1/2, risultano censiti al Catasto Edilizio Urbano come di seguito riportato:

- **COMUNE DI MONTAPPONE – foglio di mappa n.5 – particella n. 74**
- sub 2– categ. C/2, classe 1– 118mq – totale 161mq - piano S1-rendita €48,75- via Palazzo n.2;
- sub 3– categ. A/2, classe 3 - vani 3 – 59mq - piano T– rendita €102,26- via Palazzo n.1;
- sub 4– categ. A/2, classe 3 - vani 4 - 95mq - piani T,1– rendita € 136,34- via Palazzo n.11;
- sub 5– categ. A/2, classe 3 - vani 6,5 - 182mq -escluse aree scoperte 172mq - piani 1,2,3– rendita € 221,56- via Palazzo n.11;

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

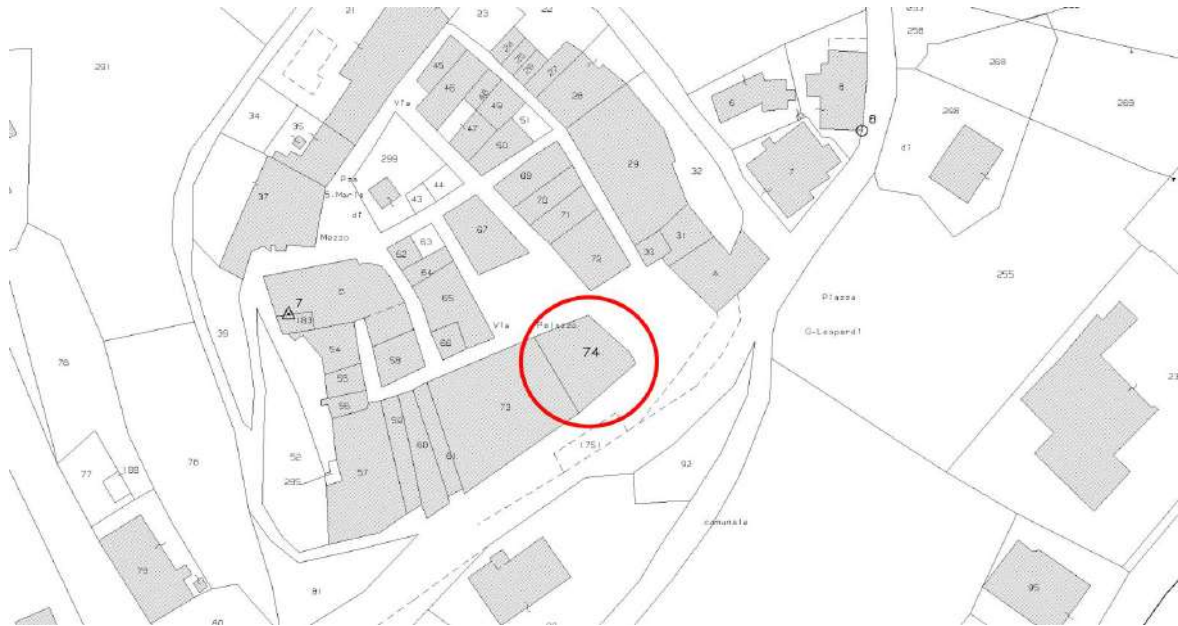


Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona

Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a 1.00.

RISPOSTA QUESITO (B)4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Comune di Montappone e presso l'archivio storico del Genio Civile di Fermo e di Ascoli Piceno non è stata reperita alcuna documentazione inerente la posizione urbanistica e strutturale dell'immobile, lo stesso è in ogni caso è definibile in epoca ante 1967 ed il suo stato legittimo è quello stabilito dalle planimetrie catastali.

Le planimetrie catastali attuali riportano uno stato di fatto realizzato in assenza di titolo edilizio e risalente all'anno 2007, pertanto in mancanza di una corrispondenza urbanistico-catastale, lo stato legittimo è quello attestato dalla planimetria catastale storica risalente all'anno 1939 dove l'intero edificio viene identificato e censito in un'unica unità immobiliare a destinazione abitativa.

Si comunica inoltre che a seguito dell'evento sismico avvenuto nel 2016 il Comune di Montappone ordinava lo sgombero e la non utilizzabilità dell'immobile oggetto di stima per rischio esterno causato da forti danneggiamenti segnalati sull'edificio adiacente definito "Palazzo Sarantis" distinto al foglio 5 particella 73, e che tale ordinanza veniva successivamente revocata a seguito del ripristino delle condizioni di sicurezza.

Ad oggi, visionato l'immobile, è possibile notare che per il "Palazzo Sarantaris" dichiarato inagibile, è stata eseguita una messa in sicurezza ma che la stessa sembrerebbe non essere sufficiente in quanto, nella foto che viene allegata, si può notare che all'angolo della linea di gronda della muratura in adiacenza sono presenti notevoli lesioni e mancanza di mattoni che potrebbero pregiudicare la stabilità dello stesso senza un'adeguata protezione e/o rinforzo, gravando sull'edificio oggetto di stima.



RISPOSTA QUESITO (B)3– EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato, nel quale sono situate le unità immobiliari oggetto di stima, presenta le caratteristiche tipiche degli edifici del centro storico e si sviluppa su di un piano seminterrato e quattro piani fuori terra che ospitano un totale di tre abitazioni ed un magazzino. I livelli di piano sono collegati internamente da scale interne, una delle quali accessibile dall'esterno in via Palazzo n.11.

La costruzione ha struttura in elevazione in muratura portante di mattoni pieni di vario spessore, in prossimità della quale sono state riscontrate lievi lesioni al piano secondo in corrispondenza della parete in aderenza con l'edificio adiacente inagibile; i solai dei piani primo, secondo e di copertura sono stati realizzati con doppia orditura lignea (travi primarie e secondarie) e chiusure in laterizio (pianelle), al piano seminterrato presentano l'antica tipologia edilizia di archi e volte in muratura, mentre il solaio del piano terzo è costituito da un soppalco in legno con struttura in acciaio di recente costruzione.

[REDACTED]

La copertura, in parte con tetto a padiglione ed in parte con tetto a capanna, ha il manto in coppi, le facciate esterne sono prevalentemente con mattoni a vista in discreto stato manutentivo, dotate di cornicioni e marcapiani in laterizio, in alcune parti si presentano intonacate e tinteggiate; è presente una terrazza al piano primo con parapetto in muratura, gli infissi di finestre e portefinestre sono in legno con vetro singolo, dotati ai piani superiori di persiane in legno ed ai piani inferiori di inferriate, i portoni sono in legno, le scale interne sono in muratura ad esclusione della scala all'ultimo piano che è in legno.

Dal sopralluogo, rispetto le documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, è emerso che tutto edificio presenta delle difformità rispetto lo stato legittimo dell'anno 1939 in quanto sono state eseguite importanti modifiche ed interventi non autorizzati che hanno riguardato: il frazionamento in più unità immobiliari, l'ampliamento di un'apertura sulla muratura strutturale interna al piano seminterrato, la realizzazione di un piano terzo soppalco, modifiche interne per la modifica di alcuni divisori, la demolizione di una tramezzatura al piano terra e la chiusura di alcune porte interne.

Si considera che per ottenere la regolarità dell'intero edificio sia necessario provvedere al ripristino delle parti strutturali allo stato legittimo, al deposito in Comune di un progetto urbanistico in Sanatoria attestante lo stato di fatto in merito agli illeciti che non hanno intaccato gli elementi strutturali e successivamente provvedere alla relativa variazione catastale; il tutto stimabile per un costo complessivo di circa € 30.000. Tale costo viene di seguito ripartito per le singole unità immobiliari in proporzione al rispettivo abuso commesso.

Per il fabbricato oggetto di stima, date le caratteristiche costruttive, la sua collocazione all'interno del centro storico e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la sua costruzione sia iniziata in epoca remota ed in ogni caso in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'edificio, considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un mediocre stato conservativo.

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 0.70.**

STIMA DEL LOTTO N°1A

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

MAGAZZINO identificato alla particella n.74 sub 2, sito in via Palazzo n.2, è collocato al piano seminterrato dell'edificio, con una parete in adiacenza ad altro fabbricato e due pareti controterra, è accessibile dall'esterno sul lato sud-est; lo stesso è destinato interamente a cantina e si sviluppa per una superficie lorda di circa 160,00 mq con altezze interne variabili.

Il locale è suddiviso in cinque ambienti comunicanti tra loro attraverso aperture ed archi ed è presente una rampa di scale centrale che si collega direttamente con l'abitazione del piano terra – lotto1C.

La cantina si presenta in un mediocre stato di conservazione, sebbene internamente caratterizzata da soffitti con volte ed archi in muratura in parte in buono stato.

Il solaio di calpestio è allo stato grezzo con sottofondo cementizio, le pareti interne hanno mattoni a vista movimentate da nicchie e grotte che nella parte verso l'interrato si presentano visibilmente deteriorate.

Non sono presenti porte interne, la scala ha gradini in mattoni pieni, l'impianto elettrico è vetusto ed è presente solo in parte.

Come anzidetto è emerso che su tutto edificio sono presenti delle difformità rispetto lo stato legittimo dell'anno 1939, e nello specifico l'unità immobiliare in questione è interessata dalle seguenti irregolarità: il frazionamento in più unità immobiliari e l'ampliamento di un'apertura sulla muratura strutturale interna.

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 del magazzino è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.50.**

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 160,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1A – FOGLIO 5

<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
74	2	SEMINTERRATO	MAGAZZINO	160,00	1,00	160,00
Superficie commerciale totale						Circa 160,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al magazzino 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 ai "magazzini", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al primo semestre dell'anno 2023 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 € 480,00. Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,35.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.50

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 480,00 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 € 170,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1A

Premesso quanto sopra si stima che il magazzino 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 € 27.200,00.

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

- spese per il ripristino della parte strutturale e spese tecniche per la pratica urbanistica in sanatoria con adeguamento dello stato catastale, stimati secondo l'importanza dell'abuso in € 5.000,00 iva, cap e sanzioni incluse;

pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 22.200,00.

STIMA DEL LOTTO N°1B

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

ABITAZIONE, identificata alla particella n.74 sub 3, sita in via Palazzo n.1, ha accesso al piano terra dalla Piazza Umberto I e si sviluppa per una superficie lorda di circa 57,00mq con altezza interna pari a circa 3,20m, composta da: ingresso, bagno e tre stanze, una delle quali direttamente comunicante attraverso un'apertura con l'abitazione del lotto n.1C.

Internamente l'unità abitativa si presenta in un mediocre stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione aventi pavimenti in laterizio e mattonelle in cemento, il bagno è stato rifatto e presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, una stanza ha il soffitto affrescato, mentre sul soffitto della stanza ad est sono stati rilevati distacchi dell'intonaco dovuti a probabili infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo del piano sovrastante, le porte interne sono in legno di vecchia data, le finestre hanno scuri interni in legno, mancano le soglie sui davanzali interni e manca la cucina.

Sono presenti gli impianti e le utenze sono allacciate: l'impianto elettrico è stato rifatto, l'impianto idro-termo-sanitario è con radiatori in ghisa ed è gestito da una caldaia standard alimentata a gas condivisa con l'abitazione lotto n.1C e collocata all'interno di quest'ultima.

Come anzidetto è emerso che su tutto edificio sono presenti delle difformità rispetto lo stato legittimo dell'anno 1939, e nello specifico l'unità immobiliare in questione è interessata dalle seguenti irregolarità: il frazionamento in più unità immobiliari, modifiche interne per la realizzazione di un bagno e chiusura della porta di collegamento con la scala della cantina.

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 0.55.**

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 57,00 mq.**

Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1B – FOGLIO 5						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
74	3	TERRA	ABITAZIONE	57,00	1,00	57,00
Superficie commerciale totale						Circa 57,00

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 primo semestre dell'anno 2023 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 € 1.200,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,38.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.55

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.200,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 460,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1B

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 € **26.200,00**.

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

- spese tecniche per la pratica urbanistica in sanatoria relativa alle modifiche interne ed adeguamento dello stato catastale, stimati secondo l'importanza dell'abuso in € 2.000,00 iva, cap e sanzioni incluse;

pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 24.200,00.

STIMA DEL LOTTO N°1C

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

ABITAZIONE, identificata alla particella n.74 sub 4, sita in via Palazzo n.11, accessibile al piano primo lato ovest sul vano scala identificato catastalmente al sub1 (ingresso comune ai sub 4 e 5) unitamente all'ingresso dell'abitazione del lotto n.1D.

L'abitazione si sviluppa per superficie lorda di circa 102,00mq con altezza interna pari a circa 3,10m e si compone di: un ingresso con rampa di scale, un bagno sul sottoscala, un corridoio, un disimpegno comunicante con la scala della cantina lotto n.1A, un ripostiglio con grotta e quattro stanze comunicanti tra loro (soggiorno, cucina, camera e guardaroba) precedentemente utilizzate come studio di architettura dell'esecutato, una delle quali con accesso diretto all'abitazione del lotto n.1B.

Internamente l'unità abitativa si presenta in un mediocre stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione aventi pavimentazioni di vario tipo: laterizio, piastrelle in graniglia e mattonelle in cemento, il bagno sul sottoscala ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di monocottura.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed in alcune parti sono visibili distacchi di intonaco, in particolar modo nella stanza a sud-est (guardaroba), e delle riprese di intonaco non ultimate, mentre la parete del ripostiglio con mattoni a vista e le pareti delle stanze centrali (soggiorno e cucina) sono state ristrutturare.

I soffitti sono prevalentemente intonacati e tinteggiati: in una stanza (camera) e sul ripostiglio si presentano vetusti con orditura in legno a vista e chiusure in tavolato, il soffitto della stanza centrale (soggiorno) è affrescato, mentre il soffitto del disimpegno ha orditura in legno a vista e chiusure in laterizio (pianelle).

Le porte interne sono in legno di vecchia data, alcune finestre sono dotate di scuri interni in legno, mancano le soglie sui davanzali interni e manca la cucina.

Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti: del gas-metano, l'impianto elettrico è stato rifatto, l'impianto idro-termo-sanitario è con radiatori in ghisa ed è gestito da una caldaia standard alimentata a gas condivisa con l'abitazione del lotto n.1B.

Come anzidetto è emerso che su tutto edificio sono presenti delle difformità rispetto lo stato legittimo dell'anno 1939, e nello specifico l'unità immobiliare in questione è interessata dalle seguenti irregolarità:

il frazionamento in più unità immobiliari, lo spostamento e chiusura di alcune porte, la realizzazione di un bagno sul sottoscala.

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 0.55.**

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

LOTTO N.1C- FOGLIO 5						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
74	4	TERRA	ABITAZIONE	102,00	1,00	102,00
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 primo semestre dell'anno 2023 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 € 1.200,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,38.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.55

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.200,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 460,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1C

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 € **46.900,00.**

- spese tecniche per la pratica urbanistica in sanatoria relativa alle modifiche interne ed adeguamento dello stato catastale, stimati secondo l'importanza dell'abuso in € 2.000,00 iva, cap e sanzioni incluse;

pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 44.900,00.

STIMA DEL LOTTO N°1D

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

ABITAZIONE, identificata alla particella n.74 sub 5, sita in via Palazzo n.11, accessibile al piano primo lato ovest sul vano scala identificato catastalmente al sub1 (ingresso comune ai sub 4 e 5) unitamente all'ingresso dell'abitazione del lotto n.1C.

La stessa si sviluppa su tre livelli di piano collegati verticalmente da scale interne che si suddividono come di seguito descritto:

- Piano primo, con superficie lorda di circa 105,00mq ed altezza interna pari a circa 3,10m, composto da: un disimpegno, una cucina, un soggiorno separato in due ambienti da una parete in legno, una camera ed un bagno. La cucina ed il soggiorno hanno uscita ad est sul terrazzo di circa 46,00mq;
- Piano secondo, con superficie lorda di circa 47,00mq ed altezze interne variabili ed è composto da un bagno, due camere ed una scala in legno che porta al piano terzo soppalco;
- Piano terzo, costituito da una sola stanza con superficie lorda di circa 25,00mq ed altezze interne variabili. Lo stesso è stato realizzato mediante la costruzione di un soppalco in legno con struttura in acciaio in assenza di autorizzazione edilizia e pertanto, oltre ad essere difforme allo stato legittimo riferito planimetria catastale dell'anno 1939, rappresenta un illecito urbanistico e sismico.

Si valuta che i costi delle opere edili necessari per la messa in pristino allo stato legittimo con demolizione e ricostruzione delle parti strutturali, nessuna esclusa, siano stimabili in €700,00/mq che moltiplicati per la superficie del soppalco determinano un valore di circa € 17.500,00.

Internamente l'unità abitativa si presenta in un normale stato conservativo, con finiture in parte ristrutturata ed in parte risalenti all'epoca della sua costruzione aventi pavimenti in laterizio al piano primo e parquet laminato ai piani superiori, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in monocottura, la scala dall'ingresso ha gradini in pietra fino al piano secondo mentre al piano terzo è in legno.

I soffitti sono prevalentemente intonacati e tinteggiati: il soffitto della cucina è stato ristrutturato e presenta travi intonacate di ignara natura e chiusure in legno in buono stato, i soffitti di camera e soggiorno sono affrescati, il soffitto al piano terzo ha struttura in legno a doppia orditura e chiusure intonacate in laterizio in prossimità del quale sono presenti localizzate fessurazioni ed infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ed al piano secondo sono state riscontrate lievi lesioni sulla parete in aderenza con l'edificio adiacente inagibile.

Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti: del gas-metano, l'impianto elettrico è stato rifatto, l'impianto idrico-termo-sanitario è con radiatori in ghisa ed è gestito da una caldaia standard alimentata a gas collocata al piano primo dove sono inoltre presenti un camino a legna sul soggiorno ed una stufa a pellet sul disimpegno.

Come anzidetto è emerso che su tutto edificio sono presenti delle difformità rispetto lo stato legittimo dell'anno 1939, e nello specifico l'unità immobiliare in questione è interessata dalle seguenti irregolarità: il frazionamento in più unità immobiliari, la realizzazione di un piano terzo soppalco, modifiche interne al piano terra per la realizzazione di un bagno, la demolizione di una tramezzatura e la chiusura di alcune porte interne.

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 0.75.**

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 165,80 mq.**

Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.ID – FOGLIO 5						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
74	5	PRIMO	ABITAZIONE	105,00	1,00	105,00
		PRIMO	TERRAZZO	46,00	0,30	13,80
		SECONDO	ABITAZIONE	47,00	1,00	47,00
Superficie commerciale totale						Circa 165,80

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 primo semestre dell'anno 2023 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 € 1.200,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,53.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
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 € 1.200,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 630,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1D

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 € **104.400,00.**

[REDACTED]

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

- costi per il ripristino della parte strutturale con demolizione del piano soppalco e ripristino della parte strutturale stimati in circa € 17.500,00;
- spese tecniche per la pratica urbanistica in sanatoria relativa alle modifiche non strutturali ed adeguamento dello stato catastale, stimati secondo l'importanza dell'abuso per un totale di € 2.500,00 iva, cap e sanzioni incluse;

pertanto il valore conclusivo dell'immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 83.400,00.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

- **lotto n°1A – magazzino € 22.200,00**

il valore spettante ai Sig.ri: [REDACTED] con diritti di piena proprietà di 1/2 è pari a € 11.100,00
[REDACTED] con diritti di piena proprietà di 1/2 è pari a € 11.100,00

- **lotto n°1B– abitazione: € 24.200,00**

il valore spettante ai Sig.ri: [REDACTED] con diritti di piena proprietà di 1/2 è pari a € 12.100,00
[REDACTED] con diritti di piena proprietà di 1/2 è pari a € 12.100,00

- **lotto n°1C– abitazione: € 44.900,00**

il valore spettante ai Sig.ri: [REDACTED] con diritti di piena proprietà di 1/2 è pari a € 22.450,00
[REDACTED] con diritti di piena proprietà di 1/2 è pari a € 22.450,00

- **lotto n°1D– abitazione: € 83.400,00**

il valore spettante ai Sig.ri: [REDACTED] con diritti di piena proprietà di 1/2 è pari a € 41.700,00
[REDACTED] con diritti di piena proprietà di 1/2 è pari a € 41.700,00

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' È DI € 174.700,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED] È DI € 87.350,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] È DI € 87.350,00.

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO (B)7 - ATTI DI PROVENIENZA

All'atto della notifica del pignoramento Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] erano intestatari degli immobili pignorati con: Atto Pubblico di Compravendita Repertorio n.135142 del 30/06/2000, Trascrizione del 07/07/2000 Reg. Particolare 3077 Reg. Generale 4596, Rogante: Dott. [REDACTED]

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

Comune di Montappone - Foglio 5 - Particella 74 – sub 2-3-4-5

1. [REDACTED] proprietà per 1/1, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 30/06/2000;
2. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, con Atto Pubblico di Compravendita Repertorio n.135142 del 30/06/2000, Trascrizione del 07/07/2000 Reg. Particolare 3077 Reg. Generale 4596, Rogante: Dott. [REDACTED]

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 30/06/2000 – reg. particolare n. 1022 – reg. generale n. 4597 – ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Capitale € 220.000.000 - soggetti a favore [REDACTED], sede SIENA (SI), Codice fiscale [REDACTED];
2. Atto Notarile Pubblico del 22/10/2007 – reg. particolare n. 2685 – reg. generale n. 11342 – ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale € 174.785,04 - soggetti a f [REDACTED], sede Ascoli Piceno (AP), Codice fiscale [REDACTED]
3. Atto Giudiziario del 22/03/2019 – reg. particolare n. 397 – reg. generale n. 2427 – Ipoteca Giudiziale - Derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale € 37.959,16 - soggetto a favore [REDACTED], Torino (TO), Codice fiscale [REDACTED]
4. Atto Giudiziario del 10/04/2019 – reg. particolare n. 2434 – reg. generale n. 3430 – atto esecutivo o cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili - soggetto a favore [REDACTED] Torino (TO), Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]

RISPOSTA QUESITO (B)11 – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili non sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, dato che gli stessi non sono autonomi in quanto sono stati divisi senza titolo autorizzativo e di fatto sono comunicanti tra loro.

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

Allo stato attuale gli immobili pignorati ed identificati ai lotti 1A-1B-1C non risultano occupati mentre il lotto n.1D risulta occupato dal Sig. [REDACTED], figlio degli esecutati, unitamente alla moglie ed al figlio, come comunicato dallo stesso in sede di sopralluogo.

Gli immobili in oggetto non sono gravati da vincoli o oneri, non sono emerse spese di natura condominiale poiché non risulta costituito un condonino.

RISPOSTA QUESITO (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 Catastali:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;

B- Documenti Urbanistici:

1. Accesso Atti_Comune di Montappone;
2. Certificato stato civile/estratto atto di matrimonio

C- Fascicolo Fotografico;

D- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

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 12/04/2024

il C.T.U.
[REDACTED]