

**TRIBUNALE DI FERMO**

**INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**R.G.E. N. 58/2021 E.I.**

La sottoscritta Geom. Eleonora Ficiarà, iscritta all'Albo Geometri della Provincia di Fermo con il n°844 e domiciliata professionalmente con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo Buonarroti n°89, e-mail:ficiele@libero.it - P.E.C.:eleonora.ficiara@geopec.it, su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa Palmisano Milena, procede alla seguente integrazione peritale riguardante la stima del lastrico solare di proprietà della ditta [REDACTED].

**Premesso che la sottoscritta:**

- *in data 27/08/2024 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 26/09/2024 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione dell'immobile oggetto di stima;*
- *in data 26/09/2024 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Sant'Elpidio a Mare, l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti all'immobile oggetto di stima;*
- *in data 26/09/2024 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la continuità delle trascrizioni sui passaggi di proprietà e la presenza di gravami sull'immobile oggetto di stima;*
- *in data 26/10/2024 si è recata presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi dell'immobile oggetto di stima;*
- *in data 06/11/2024 si è recata presso l'immobile oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza della proprietaria;*
- *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 Giudice, fornendo una valutazione oggettiva dello stato attuale del bene immobile stimandone il suo valore di mercato.

## RISPOSTA AI QUESITI

### A- CONTROLLI PRELIMINARI

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che ricostruisce la proprietà dell'immobile nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento e risale all'atto di acquisto derivato e trascritto, con il quale la ditta debitrice è diventata proprietaria.
- 2) Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale. Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici e la proprietà dell'immobile pignorato, confermando l'aggiornamento dei dati catastali attuali;
- 3) Il bene pignorato risulta essere di proprietà della ditta [REDACTED] come evidenziato dalle visure catastali e dalla visura camerale allegata agli atti; pertanto non è necessario produrre il certificato di stato civile.

## RELAZIONE DI STIMA

### 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene immobile oggetto di stima è un lastrico solare al piano terra che funge da copertura di un edificio a destinazione artigianale ubicato e nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Strada Vecchia Porto.

Il fabbricato è situato in zona collinare, nella periferia est della cittadina, a breve distanza dallo stadio comunale. La zona è servita da idonei collegamenti stradali e dotata di tutte le infrastrutture primarie.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

L'edificio, di cui fa parte il lastrico solare, è adiacente al fabbricato periziato dal [REDACTED] entrambi insistenti sulla stessa particella catastale n.283; lo stesso confina ad ovest con la corte sub 15 e l'altro fabbricato, mentre nei restanti lati con la corte comune identificata al sub 17 che condivide con le altre unità immobiliari.

**La valutazione dell'immobile viene eseguita in un unico LOTTO al quale viene attribuito il numero successivo alla numerazione già in uso:**

- **LOTTO N°7 = LASTRICO SOLARE**

### 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile oggetto di stima ricade urbanisticamente nel vigente PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona “ZT1 - Tessuto prevalentemente artigianale - industriale”, regolamentata secondo dall'art. 37 delle NTA. La zona è caratterizzata dalla prevalenza di tipologie produttive i cui standards urbanistici consentono, in caso di ampliamento di edifici esistenti, un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,55mq/mq ed un'altezza massima pari a 12,00ml.

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

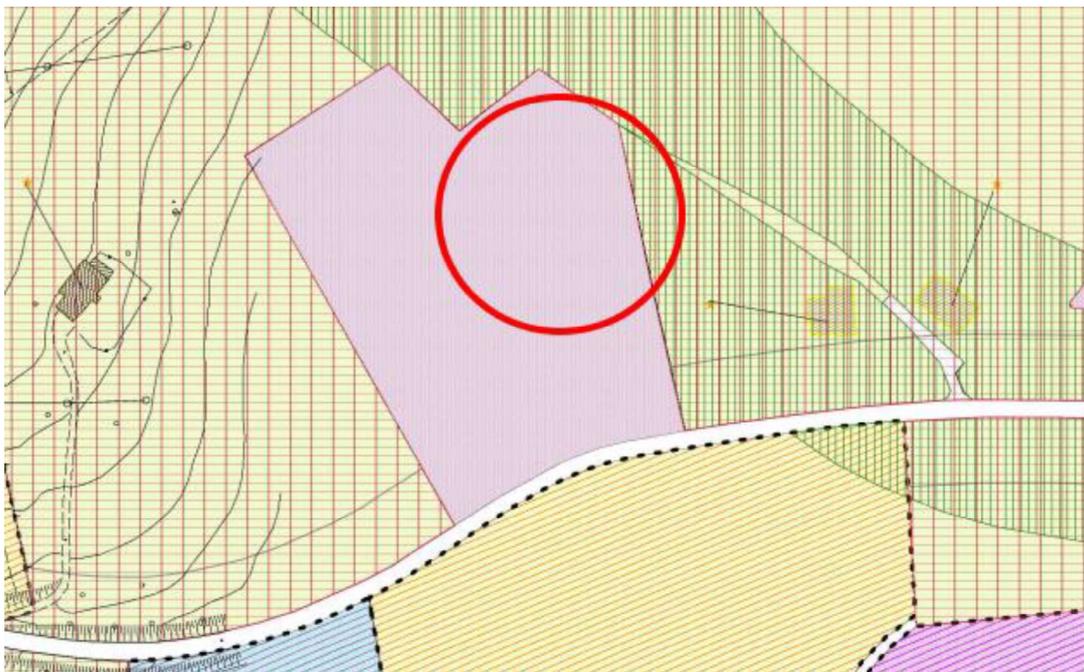


Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

## 6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove il bene immobile oggetto di stima è intestato alla ditta [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari a 1/1, ed è censito al N.C.E.U. come di seguito riportato:

### **COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE – foglio di mappa n.52 – particella n. 283**

- **sub 19** – Categoria F/5, Consistenza 486mq – piano Terra.

Si precisa che il sub 19 gode dei diritti sul bene comune non censibile individuato al sub 17 (corte, scala esterna, ballatoio e scala interna) unitamente ai sub 9-18-20-21-26, come specificato nell'elaborato planimetrico allegato agli atti.

Di seguito la mappa catastale con l'individuazione della particella in oggetto, che non riporta la presenza dell'edificio sul quale insiste il lastrico solare:



*Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona*

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

## 3– EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il lastrico solare fa parte di un edificio a destinazione artigianale che si sviluppa su due livelli: un piano interrato destinato a magazzino e un piano terra adibito a lastrico solare.

L'edificio, costruito in ampliamento ad un fabbricato esistente, è accessibile dalla corte comune (sub 17) collegata alla via Strada Vecchia Porto. L'area si presenta sistemata a verde e spazi di manovra ed è dotata di cancelli d'ingresso pedonali e carrabili in metallo.

La costruzione ha struttura in cemento armato (pareti controterra, travi e pilastri), il solaio di copertura è stato realizzato con pannelli prefabbricati in c.a.p..

La struttura, in prossimità del lastrico solare, presenta il prolungamento dei ferri di armatura dei pilastri in cemento armato sottostanti, che dimostrano la previsione di realizzare ulteriori livelli fuori terra. Tale ipotesi viene avvalorata dalla documentazione urbanistica che autorizzava un permesso di costruire in ampliamento ad oggi mai eseguito.

Anche se dal punto di vista urbanistico l'edificio risulta sopraelevabile, tale intervento è subordinato al necessario adeguamento sismico dell'intero fabbricato, conformemente alle Norme Tecniche delle Costruzioni (NTC) 2018. Poiché il fabbricato sottostante è di proprietà di terzi, l'adeguamento sismico si presenta come un intervento complesso e di difficile attuazione; pertanto non è possibile attribuire un valore oggettivo al potenziale edificatorio.

In base alla documentazione tecnica acquisita presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la costruzione dell'immobile sia iniziata in data 07/10/2002 e terminata in data 10/03/2003 come specificato nella richiesta di abitabilità.

Il fabbricato, considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un normale 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 0.85.

#### 4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare, inerente la posizione urbanistica dell'immobile, sono state acquisite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Atto di compravendita del 25/05/2001 Rep.142199, registrato a Macerata in data 07/06/2001 n.1840;

- Permesso di Costruire n.9/2009 prot.21437 del 29/01/2002 per la costruzione in ampliamento di un magazzino al piano interrato a servizio dell'attività artigianale;
- Permesso di Costruire in variante n.9-a/2003 prot.23498 del 26/02/2003, per l'eliminazione di un volume tecnico e modifica delle bocche di lupo;
- Richiesta di Abitabilità del 13/03/2003 comprensiva di relazione a struttura ultimata;
- Permesso di Costruire n.09/08 prot.20428 del 06/09/2007 per l'ampliamento dell'edificio in sopraelevazione al lastrico solare. Tale intervento non risulta eseguito, il titolo ad oggi è scaduto e sono stati rimborsati gli oneri versati.

Dal sopralluogo effettuato lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite.

## 2- DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

LASTRICO SOLARE, identificato alla particella n.283 sub 19, sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in Strada Vecchia Porto, è collocato al piano terra e funge da solaio di copertura di un locale interrato destinato a magazzino.

Il lastrico solare, di forma rettangolare e superficie lorda di 484,20mq, si presenta in un normale stato conservativo, con finitura superficiale in breccia e sottostante guaina bituminosa.

Si evidenziano gravi problematiche per infiltrazioni d'acqua a livello del solaio che hanno comportato il deterioramento dell'intonaco sul soffitto del locale interrato; tale situazione necessita di un intervento di ripristino e risanamento.

I prolungamenti dei ferri di armatura presenti a livello del lastrico sono stati protetti con dei cassettoni impermeabilizzati con guaina bituminosa, inoltre è stata eseguita una messa in sicurezza mediante apposite ringhiere perimetrali in metallo rimovibili.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi cinque anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro e non è soggetta ad IVA.

**Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del lastrico solare è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.75.**

10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima la superficie commerciale del lastrico solare è stata determinata calcolando la superficie lorda corretta dai seguenti coefficienti: 30% fino a 25mq e del 10% per la quota eccedente.

**La superficie commerciale complessiva del lastrico solare oggetto di stima è pari a circa 53,42 mq.**

Di seguito si riporta la tabella del calcolo della superficie commerciale:

LOTTO N.7 – FOGLIO 52						
Part.	Sub	Piano	Unità	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
283	19	TERRA	LASTRICO SOLARE	25,00	0.30	7.50
			LASTRICO SOLARE	459,20	0.10	45,92
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 53,42</b>

*Tabella delle superfici commerciali*

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

Per la determinazione del valore di mercato da attribuire al lastrico solare si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quello in esame. I prezzi sono stati stabiliti attraverso un'indagine diretta e mediante i dati di quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre del 2024.

Non essendo disponibili valori di mercato specifici per i lastrici solari, è stata effettuata una stima comparativa basata sugli immobili commerciali di tipo “magazzino”, aventi caratteristiche simili all'immobile in esame e mantenuti in condizioni di ordinaria manutenzione, ossia senza aver subito interventi di ristrutturazione. Da tale analisi è emerso un valore di mercato di € 670,00 al metro quadro.

Tale valore viene corretto tramite coefficienti di deprezzamento che considerano le caratteristiche intrinseche dell'immobile (materiali, finiture e stato di manutenzione) ed il contesto territoriale in cui è inserito.

## 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

Assunto come valore di riferimento la cifra di € 670,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente, si ottiene un valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima pari a circa € 430,00.

#### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.7

Premesso quanto sopra si stima che il lastrico solare 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 **€ 23.000,00**.

#### 7 – VERIFICA DELLA PROPRIETA'

All'atto della notifica del pignoramento la ditta [REDACTED] era intestataria dell'immobile pignorato con diritti di piena proprietà pari a 1/1.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di stima come risulta dai certificati catastali, precisando che il lastrico solare (sub 19) deriva dalle variazioni catastali susseguitesi negli anni (ex sub 11-12-15-17):

1. [REDACTED], proprietà dal 25/01/2000 al 25/05/2001, derivata da variazione del 25/01/2000 in atti dal 25/01/2000 frazionamento di b.c.n.c. e formazione di area urbana (n. E00128.1/2000);
2. [REDACTED], proprietario per 1/1 da dal 25/05/2001 al 11/10/2001, derivata da Atto di Compravendita del 25/05/2001 notaio [REDACTED] sede Civitanova Marche (MC) Rep. n.142199 - Trascrizione n. 2598.1/2001 Fermo - Pratica n.114699 in atti dal 12/07/2001;
3. [REDACTED], proprietario per 1/1 dal 28/02/2003 al 22/10/2008, derivato da Costituzione del lastrico solare del 28/02/2003 Pratica n. 36658;

4. [REDACTED], con diritti di proprietà di 1/1 dal 22/10/2008, derivato da Atto per modifica SAS del 22/10/2008, Notaio [REDACTED] Sede Sant'Elpidio a Mare (FM) Repertorio n. 8228, Sede Fermo (FM) Registrazione n.6103 in data 19/11/2008 - Voltura n. 3501.1/2009 - Pratica n. AP0092572 in atti dal 09/04/2009.

## 8 –ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

La provenienza dei diritti di piena proprietà è stata formalizzata con:

- Atto di divisione, [REDACTED] Repertorio 979 del 13/01/1993 - Trascrizione del 29/01/1993 – Reg. Particolare 549 – Reg. Generale 667;
- Atto di Compravendita del 25/05/2001 notaio [REDACTED], sede Civitanova Marche (MC) Repertorio n.142199, - Trascrizione del 04/06/2001 nn.3706/2597;
- Atto non trascritto del 22/10/2008 Rep.8228 Notaio [REDACTED] per modifica della denominazione dalla ditta [REDACTED]

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento sul bene immobile gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione del 09/10/2009 - Atto Notarile Pubblico del 08/10/2009– Reg. Particolare 1908 – Reg. Generale 8636, ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale € 50.000,00- soggetto a favore [REDACTED]
2. Trascrizione del 21/06/2021 - Atto Giudiziario del 19/05/2021 – Reg. Particolare 4066 – Reg. Generale 5188, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED]

## 9 –TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

L'immobile oggetto di pignoramento non presenta trascrizioni di domande giudiziali.

### 11 – FORMAZIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento non è divisibile in lotti in quanto trattasi di unica unità immobiliare.

### 12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale l'immobile pignorato risulta libero. L'immobile non è gravato da vincoli o oneri e non sono emerse spese di natura condominiale poiché non risulta costituito un condonino.

### 13 - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che il bene immobiliare pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### ALLEGATI:

##### A- Documenti Catastali:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;
3. Valori O.M.I;

##### B- Accesso Atti Comune di Sant'Elpidio a Mare;

##### C- Fascicolo Fotografico;

##### D- Documentazione Ipotecaria;

##### E- Descrizione del lotto per la pubblicazione dei bandi di vendita;

##### F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali.

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 05/12/2024

il C.T.U.

Geom. Eleonora Ficiarà