

TRIBUNALE DI FERMO E.I.

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

CAUSA RGNR 64/2023

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 Palmisano Milena

Premesso che:

- *in data 20/03/2024 venivo nominato quale espero estimatore;*
- *in data 20/03/2024 ho effettuato giuramento;*
- *in data 05/06/2024 si effettuava sopralluogo presso gli immobili pignorati;*
- *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:

1. 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 inidonei.

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. In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente



le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n.15597/2019.

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, verifici 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, verifici, 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 esecutata 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;
 - r) 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 depositato certificazione notarile a firma del Notaio _____ nel quale vengono identificati i seguenti:

- il suddetto immobile risulta di proprietà di _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni a lui pervenuto per acquisto da _____ nato a _____ il _____, in virtù di atto di compravendita per notar _____ del 04/10/2005, rep. 23412/5945, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addì 06/10/2005 ai nn.8615/5376;
- al suindicato _____ l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.59 p.lla 791 sub. 5 è pervenuto per divisione da se stesso e da _____ nato a _____ il _____, in virtù di atto di divisione per notar _____ del 11/10/1988, rep. 51791/16361, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addì 28/10/1988 ai nn.6140/4280;
- ai suindicati _____ e _____ quanto sopra è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:



* atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per notar _____ del 11/10/1988, rep. 51791/16361, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addì 28/10/1988 ai nn.6138/4278 con il quale _____ e _____, coniugati in regime di comunione legale dei beni, ricevono la quota di 1/4 Piena Proprietà ciascuno da _____ nata a _____ il 09/11/1951 e da _____ nata a _____ il _____; Con successivo atto per notar _____ del 11/10/1988, rep. 51791/16361, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addì 28/10/1988 ai nn.6139/4279, si chiede che, ai sensi dell'art.2647, comma 1° C.C. venga trascritta l'esclusione del bene in oggetto dal rispettivo regime delle comunioni legali, in quanto trattasi di bene personale ai sensi dell'art.179, lett.f C.C.

* successione legale da _____ nato a _____ il _____ NOTAIO Firmato Da: _____ Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 1d50 19/08/1924 ed ivi deceduto il 26/01/1988, giusta denuncia num.71 vol.121, trascritta presso la Conservatoria di Fermo addì 24/09/1988 ai nn.5263/3801 con la quale _____, _____, _____ e _____ ricevono la quota di 1/4 di Piena Proprietà ciascuno dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.59 p.lla 791 sub. 5; e che a tutto il 02/05/2023 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Fermo il 02/05/2023 ai nn.3729/2710 emesso dal Tribunale di FERMO e notificato il 15/04/2023 contro _____ nato in _____ il _____ a favore _____ con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Fermo il 02/03/2017 ai nn.1634/235 emesso dal Tribunale di FERMO il 29/01/2016 per EURO 21.000,00 a garanzia di EURO 13.310,84 contro _____ nato in _____ il _____ a favore _____ con sede in FERMO, elettivamente domiciliata c/o l'avv.to _____ in Fermo alla via _____, gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Fermo il 22/09/2010 ai nn.7417/1764 atto notarile pubblico per notar _____ (_____) del 17/09/2010, rep.19523/8788, per EURO 72.391,00 a garanzia di EURO 36.195,54 contro _____ nato in _____ il _____ a favore _____ con sede in _____ gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Fermo il 06/10/2005 ai nn.8616/2095 atto notarile pubblico per notar _____ (_____) del 04/10/2005, rep.23413/5946, per EURO 275.000,00 a garanzia di EURO 110.000,00 contro _____ nato in _____ il _____ a favore _____



_____ con sede in _____ gravante sull'immobile in oggetto. A margine della suindicata ipoteca risulta annotamento di surroga del 28/09/2010 ai nn.7536/1383 dal quale si evince la _____ quale nuovo soggetto a favore.

Sugli immobili risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 06/10/2005 - Registro Particolare 5376 Registro Generale 8615 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 23412/5945 del 04/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 06/10/2005 - Registro Particolare 2095 Registro Generale 8616 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 23413/5946 del 04/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1383 del 28/09/2010 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007)
3. ISCRIZIONE del 22/09/2010 - Registro Particolare 1764 Registro Generale 7417 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 19523/8788 del 17/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 02/03/2017 - Registro Particolare 235 Registro Generale 1634 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 121 del 29/01/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 02/05/2023 - Registro Particolare 2710 Registro Generale 3729 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO - _____ Repertorio 562 del 15/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 3471 del 30/05/2023
6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/05/2023 - Registro Particolare 3471 Registro Generale 4789 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO - _____ Repertorio 562 del 15/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2710 del 2023

Il debitore risulta proprietario per 1/1 dell'immobile in regime di separazione dei beni. La proprietà dell'immobile deriva da Atto del 04/10/2005 Pubblico ufficiale _____ Sede _____ (FM) Repertorio n. 23412 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5376.1/2005 Reparto PI di FERMO in atti dal 10/10/2005.

QUESITO N. 2

Come da certificazione notarile, gli immobili oggetto di pignoramento vengono così identificati catastalmente:

Comune di Fermo (FM) Foglio 59 Particella 791 subalterno 9 - (fabbricato)



QUESITO N. 3

Come da certificato anagrafico il debitore risulta di stato libero, non coniugato.

QUESITO N. 4

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Fermo (FM) nella zona Ovest del centro abitato. Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno si rileva che l'unità immobiliare è censita come di seguito riportato:

Comune di Fermo Foglio 59 - Particella 791 – Sub 9 - Categoria catastale A/2 – CLASSE 2 - Consistenza 4 Vani - Rendita catastale Euro 237,57

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Le unità Immobiliari sopra descritte sono ubicate nella zona settentrionale di Porto Sant'Elpidio, al di fuori del centro abitato ma di immediato collegamento con le principali vie della città e con i servizi principali.

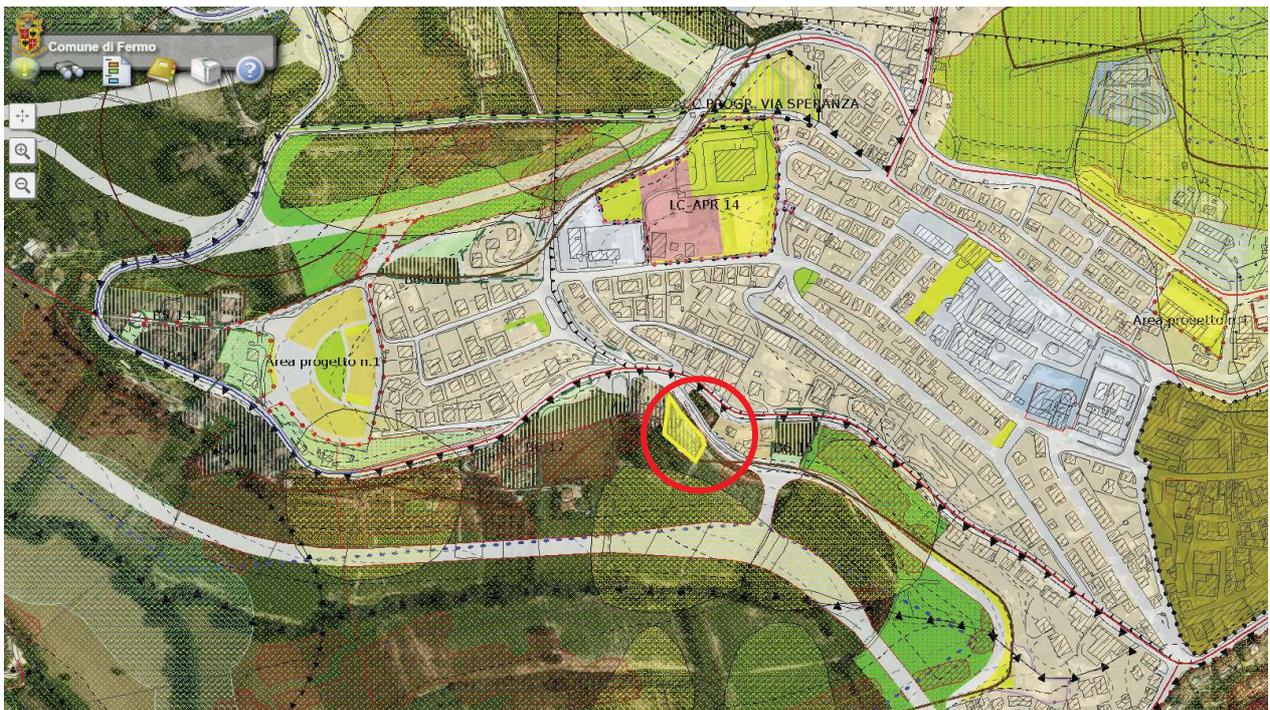
Il coefficiente globale della zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 1.00



MAPPA CATASTALE



STRALCIO P.R.G.



DESCRIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così individuati nel vigente PRG di Fermo:

- Zona B6 Tessuto prevalentemente residenziale a media densità edilizia normata dall'Art 65/3 delle N.T.A. del Comune di Fermo

Tale fabbricato ricade inoltre nel limite ambito attuativo AA Artt 65/2- 65/3 delle N.T.A. del Comune di Fermo

Il fabbricato è urbanisticamente definito dai seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta all'Esecuzione di lavori edili prot. 4022 del 12-12-1969
- Nulla Osta all'Esecuzione di lavori edili Pratica Edilizia n. 125 del 14/04/1970 prot. 450/1970
- Null Osta all'esecuzione di lavori edili Pratica Edilizia n. 458/1980 prot. 1355/1980
- Titolo abilitativo in Sanatoria n. 59/2008 e n. 60/2008

Descrizione in merito alla conformità: dal sopralluogo e dall'accesso agli atti amministrativi si è potuto constatare che allo stato attuale, l'unità immobiliare, oggetto di stima, risulta difforme alla documentazione catastali e di progetto per la presenza di n. 4 velux a tetto. La difformità è sanabile con pratica edilizia per un importo di spesa complessivo di euro 3.000,00.

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento in data 28/12/2022, il sig. _____

risultava proprietario dell'immobile. Il sig. _____ risulta tuttora proprietario dell'immobile.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risulta occupata, come da verbale redatto dal custode.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato risale all'anno 1970 ed è composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo sottotetto.

Al piano seminterrato e al piano terra sono presenti laboratori mentre ai piani primo e secondo sono presenti abitazioni.

I piani sono collegati internamente tramite scala condominiale.



Esternamente il fabbricato ha una tamponatura con mattoni faccia-vista ed avvolgibili in pvc.

Ha una struttura in cemento armato e solaio in latero-cemento.

Nel complesso il fabbricato ha un buono stato conservativo.

Il coefficiente relativo allo stato conservativo dell'immobile è in base a quanto sopra descritto pari a 0.8

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il subalterno 9 al piano secondo sottotetto, ha destinazione residenziale con un'altezza minima di mt. 0,45 e una massima di mt. 2,80 e con una SUL di mq 116,00.

Internamente è composto da un soggiorno-pluriuso, una cucina, un bagno e n. 5 ripostigli.

I pavimenti sono in cotto, le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati; sono presenti gli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento con termosifoni, oltre a condizionatori a parete.

Gli infissi sono in legno.

In generale l'unità immobiliare ha un buono stato conservativo.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 0.70.

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 2023. 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 OVEST DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250

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 € 1.300,00 al metro quadro.
- Tenuto conto dello stato conservativo e prendendo in considerazione i coefficienti relativi alla zona e all'edificio e moltiplicandoli fra loro, abbiamo come **coefficiente correttivo complessivo: 0,56.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70

- *Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*



- Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di € 1.300,00 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 € 728,00.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni;

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 80,00 mq.

Foglio 59 – Particella 791 – sub 9			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
APPARTAMENTO (PIANO 2)	46,00	1	46,00
PORZIONE DI APPARTAMENTO CON H minore di mt 1,50	68,00	0,5	34,00
Superficie commerciale			80,00

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che l'unità immobiliare oggetto di stima, 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, il seguente valore:

- **Valore unità immobiliare circa (€ 58.000,00 – € 3.000,00)= € 55.000,00**



ALLEGATI:

- A. DOCUMENTI CATASTALI
- B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE
- C. FASCICOLO FOTOGRAFICO
- D. CERTIFICATO MATRIMONIO E STATO CIVILE
- E. ACCESSO AGLI ATTI PRESSO COMUNE PORTO SAN GIORGIO e ARCHIVIO DI STATO

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 20/09/2024

Dot. Ing. Calabrò Francesco

