

## **TRIBUNALE DI FERMO**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 52/2014**

### **PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

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, redige la presente relazione di stima del bene immobile di proprietà del Sig. ██████████.

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 24/09/2024 è stata incaricata di redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 01/10/2024 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione dell'immobile oggetto di stima;*
- *in data 01/10/2024 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la presenza di gravami sull'immobile oggetto di stima;*
- *in data 01/10/2024 ha richiesto presso il Comune di Petritoli il certificato di stato civile dell'esecutato;*
- *in data 01/10/2024 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Petritoli, al fine di verificare la documentazione relativa all'immobile oggetto di stima;*
- *in data 08/10/2024 ha richiesto presso il Comune di Montalto l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;*
- *in data 16/11/2024 si è recata presso l'immobile oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza dell'esecutato;*
- *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

### CONTROLLI PRELIMINARI

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene immobile. Tale certificazione si estende al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento e risale all'atto con il quale il debitore è diventato proprietario: Atto di successione testamentaria a favore del Sig. ██████████ registrato a Fermo il 29/11/1999 al numero 2827.
- 2) Il creditore procedente ha depositato il certificato catastale storico dell'immobile pignorato, attestante la proprietà dell'immobile ricostruita nel ventennio antecedente la data del pignoramento, confermando l'aggiornamento dei dati catastali.
- 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, si è proceduto all'acquisizione dello stesso, dal quale risulta che il Sig. ██████████ è coniugato con la Sig.ra ██████████ in regime di comunione dei beni, come indicato nell'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Montalto.

### RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N.1

#### A) – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è un'edificio "cielo-terra" ubicato nella zona est del centro storico del Comune di Petritoli, in via Vicolo del Gambero n.16. L'accesso principale è raggiungibile dalla strada Provinciale n.66 e tramite un breve tratto pedonale.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

La zona è caratterizzata da un tessuto storico costituito principalmente da edifici residenziali addossati l'uno all'altro ed è servita da idonei collegamenti stradali ed infrastrutture primarie e secondarie.

Il fabbricato è stato costruito in adiacenza ad altri fabbricati di proprietà privata ai lati nord e sud, mentre ad est si affaccia sulla strada Provinciale n.66 e ad ovest sulla via Vicolo del Gambero.

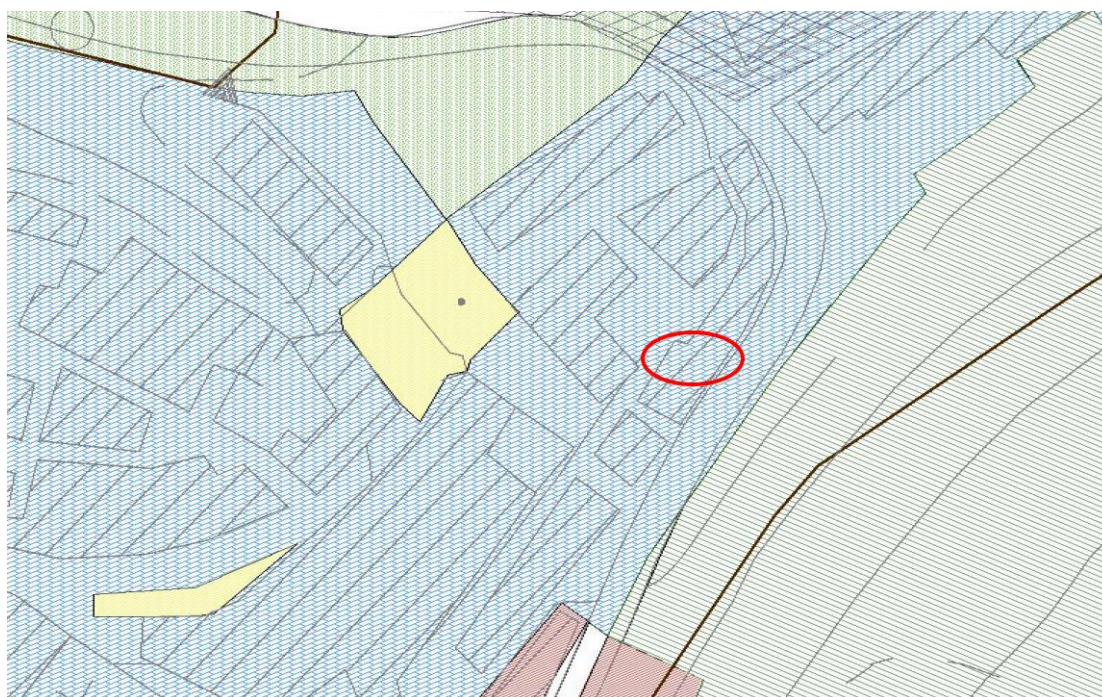
**La valutazione dell'immobile viene eseguita in un unico lotto:**

- **LOTTO N.1 = Abitazione**

**E) – DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricade l'immobile oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del Comune di Petritoli in zona "A" Centro Storico (art.25 N.T.A. del P.R.G.). Tale area è soggetta a vincoli di tutela previsti dagli art. 9 e 14 delle N.T.A. relativi ai crinali, ai centri storici ed ai manufatti extraurbani. L'edificio non è stato classificato come bene di particolare valore architettonico o storico-documentario.

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



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

**F) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove i beni immobili oggetto di stima intestati al Sig. Egidi Vincenzo risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:



Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni tecniche acquisite, la sua collocazione all'interno del centro storico, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la sua costruzione sia iniziata in epoca anteriore al 2 settembre 1967 e più precisamente l'edificio era già esistente nell'anno 1939, data di acquisizione della planimetria catastale.

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 0.80.**

## B) - DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

ABITAZIONE, identificata alla particella n.202, sita in via Vicolo del Gambero n.16. si distribuisce su un piano seminterrato e tre piani fuori terra collegati da una scala interna a doppia rampa posta al centro dell'edificio. L'accesso principale dell'immobile è al piano terra ed è raggiungibile da un vicolo pedonale lato ovest, mentre il piano seminterrato è direttamente accessibile dalla strada Provinciale n.66.

I livelli di piano sono suddivisi internamente come di seguito descritto:

- Piano seminterrato, con superficie lorda di circa 37mq, è costituito da un locale di sgombero con altezza interna di circa 3,11m, un ripostiglio e un w.c. posti sul sottoscala, ed una cantina con altezza interna di circa 2,73m;
- Piano terra, con superficie lorda di circa 37mq ed altezza interna di circa 2,44m, composto dal corridoio d'ingresso, cucina e soggiorno;
- Piano primo, con superficie lorda di circa 37mq ed altezza interna pari a circa 2,54m, composto da due camere;
- Piano secondo sottotetto, con superficie lorda di circa 28,00mq, è composto da una soffitta con altezza minima di circa 0,90m ed altezza massima di circa 1,80m, un corridoio e un bagno aventi altezza interna pari a circa 2,00m, ed una terrazza ad est della superficie lorda di circa 9,00mq.

Internamente l'abitazione si presenta arredata e in un mediocre stato conservativo, con finiture tradizionali tipiche degli anni '60. I pavimenti sono in piastrelle di graniglia, i rivestimenti di bagno e cucina sono con piastrelle in ceramica, le porte interne sono in legno, i divisori sono in laterizio,

intonacati e tinteggiati. Il piano seminterrato presenta invece soffitti allo stato grezzo e le pareti sono in parte con muratura a vista ed in parte tinteggiate.

Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico, funzionanti ma di vecchia generazione. L'impianto idrosanitario è dotato di un boiler elettrico installato nel bagno. L'impianto termico è assente ed il riscaldamento avviene con una vecchia stufa a combustione posta nel soggiorno dove è anche presente un camino a legna non funzionante, mentre nel bagno è presente un condizionatore elettrico ad aria di piccole dimensioni. Il piano cottura della cucina è alimentato con bombole a gas.

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 e non è soggetta ad IVA.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.65.**

#### D) – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Petritoli non è stata rinvenuta alcuna documentazione inerente l'immobile in questione, in ogni modo la costruzione dell'edificio è definibile in epoca anteriore al 2 settembre ed il suo stato legittimo è quello stabilito dalle planimetrie catastali che risalgono all'anno 1939.

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'edificio oggetto di stima, sono state rilevate le seguenti difformità rispetto lo stato legittimo, realizzate presumibilmente in epoca antecedente al 1967:

- È presente un piano sottotetto non riportato nella planimetria catastale. Si presume che, al momento della redazione della planimetria, locali di questo tipo con altezze ridotte, potessero non essere sempre censiti. Inoltre, considerata l'epoca di realizzazione e l'ubicazione dell'edificio in centro storico dove tale tipologia costruttiva era diffusa, l'esistenza del volume in questione può essere considerato accertato e consolidato. Si precisa inoltre che, al momento della realizzazione dell'abuso edilizio, il bagno con altezza di 2,00m, risultava conforme alla normativa vigente;
- Sono presenti difformità interne: la scala di fatto è a doppia rampa e non corrisponde con quanto riportato in catasto, al piano seminterrato è presente un w.c. sul sottoscala, al piano terra l'apertura della cucina è posizionata diversamente, sono presenti lievi differenze sulle altezze interne dei piani;

- Sono presenti modifiche prospettiche: al piano primo lato ovest è stata chiusa una finestra.

Tali difformità hanno comportato alcune modifiche strutturali, come ad esempio la chiusura della finestra e il rifacimento della scala interna, ma dallo stato materico e costruttivo delle stesse, è possibile affermare che siano state realizzate in epoca remota ed integrate nel tessuto edilizio nel corso del tempo.

Valutate complessivamente le caratteristiche dell'edificio e la normativa vigente, si considera che gli illeciti edilizi realizzati sono sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale, per un costo di spese tecniche stimato in circa € 2.500,00 (IVA e CAP inclusi) e circa € 2.300,00 di sanzioni, diritti e tributi. E' presumibile, salvo diversa indicazione da parte di un tecnico strutturista specialistico, la necessità di allegare alla pratica edilizia un certificato di idoneità statica per un costo stimato di circa € 3.000,00 (IVA e CAP inclusi) che potrebbe richiedere ulteriori indagini, interventi edilizi o sanzioni, con conseguente variazione dei costi. Manca il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE), il cui costo viene stimato in € 200,00 (IVA e CAP inclusi).

#### I) – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

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 131,40 mq.**

Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1 – FOGLIO 26					
Part.	Piano	Unità	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
202	SEMINTERRATO	CANTINA/SGOMBERO	37,00	0,90	33,30
	TERRA	ABITAZIONE	37,00	1,00	37,00
	PRIMO	ABITAZIONE	37,00	1,00	37,00
	SECONDO SOTTOTETTO	SOFFITTA	28,00	0,70	19,60
	SECONDO SOTTOTETTO	TERRAZZA	9,00	0,50	4,50
<b>Superficie commerciale totale</b>					<b>Circa 131,40</b>

*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 2024 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 € 770,00.

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: 0,52.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.65

*Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 770,00 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 € 400,00.

#### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1

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 **€ 52.600,00.**

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

- spese tecniche di SCIA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale, stimabili in € 2.500,00 (Iva e Cap inclusi) oltre a € 2.300,00 di sanzioni, diritti e tributi;



- certificato di idoneità statica da parte di un tecnico strutturista specialistico, stimato in € 3.000,00 (Iva e Cap inclusi).
- redazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE), stimabile in € 200,00 (Iva e Cap inclusi).

***pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 44.600,00.***

**LOTTO N°1– ABITAZIONE: € 44.600,00**

VALORE TOTALE STIMATO DELLA PROPRIETÀ DEL SIG. [REDAZIONE]

**G) – VERIFICA DELLA PROPRIETÀ**

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuto in data 14/02/2014, l'immobile era intestato al Sig. [REDAZIONE] con diritti di piena proprietà pari a 1/1, derivati da: denuncia di successione del 09/10/1999 – Registrato a Fermo (FM) Volume 239 n.13, in data 31/03/2000 - Voltura n. 1854.1/2000 - Pratica n. 22393 in atti dal 24/05/2000.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di stima come risulta dal certificato catastale:

1. [REDAZIONE] proprietaria per 1/1 dall'impianto al 09/10/1999, derivato da impianto meccanografico del 30/06/1987;
2. [REDAZIONE], proprietario per 1/1 dal 09/10/1999, derivato da denuncia di successione del 09/10/1999 - Sede FERMO (FM) Registrazione Volume 239 n.13, Registrato in data 31/03/2000 - Voltura n. 1854.1/2000 - Pratica n. 22393 in atti dal 24/05/2000.

**H) – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE**

La provenienza della proprietà è stata formalizzata con:

1. Trascrizione del 13/10/2001- Atto Amministrativo del 30/03/2000– Reg. Particolare 5046 – Reg. Generale 7370 – Atto di successione testamentaria a favore del Sig. [REDAZIONE] registrato a Fermo il 29/11/1999 al numero 2827.

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

2. Iscrizione del 25/10/2013- Atto Giudiziario del 20/03/2013– Reg. Particolare 1104 – Reg. Generale 7436 – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo – capitale €16.541,95- soggetto a favore [REDACTED], sede Monteprandone (AP), Codice fiscale [REDACTED];
3. Trascrizione del 14/04/2014- Atto Giudiziario del 14/02/2014 – Reg. Particolare 2090– Reg. Generale 2806 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED], sede Monteprandone (AP), Codice fiscale [REDACTED].

#### L) – FORMAZIONE IN LOTTI

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

#### M) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'immobile pignorato risulta occupato senza titolo. Non essendo un condominio non sussistono spese condominiali e non sono stati riscontrati altri gravami di vincoli e oneri.

#### N) - 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;

##### B- Documenti Comunali:

1. Accesso Atti\_Comune di Petritoli;
2. Certificato stato civile/estratto atto di matrimonio;

##### C- Fascicolo Fotografico;

##### D- Documentazione Ipotecaria;

##### 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 10/01/2025

il C.T.U.  
Geom. Eleonora Ficiarà