

TRIBUNALE DI FERMO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 36/2024

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Geom. Eleonora Ficiarà, iscritta all'Albo Geometri della Provincia di Fermo al n°844, 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, in qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa Palmisano Milena, redige la presente relazione di stima dei beni immobili di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXX

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 23/12/2024 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 10/01/2025 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione dei beni immobili oggetto di stima;*
- *in data 10/01/2025 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la continuità delle trascrizioni sui passaggi di proprietà e la presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 10/01/2025 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Montottone, al fine di verificare la documentazione relativa gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 10/01/2025 ha richiesto presso il Comune di Montottone il certificato di stato civile e di residenza dell'esecutato;*
- *in data 15/01/2025 ha richiesto presso il Comune di Magliano di Tenna il certificato di stato civile, di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;*
- *in data 15/01/2025 ha richiesto presso il Comune di Rapagnano l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;*
- *in data 20/01/2025 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo tecnico e rilievo fotografico con la presenza degli esecutati e del Custode Giudiziario;*
- *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 dei beni immobili stimandone il loro valore di mercato.

RISPOSTA AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE

1) Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che ricostruisce la proprietà dell'immobile nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Tale certificazione risale all'atto di acquisto derivato e trascritto con il quale i debitori sono diventati proprietari ed attesta la continuità delle trascrizioni sulla proprietà rilevando le seguenti provenienze:

- [REDACTED], quota di 2/3 di piena proprietà e di 1/3 di nuda proprietà, [REDACTED] quota di 1/3 di usufrutto, per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 20/04/1990, trascritta presso l'ufficio del territorio di Ascoli Piceno Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo il 28/11/1990 Reg. Generale n.7655 Reg. Particolare n.5425;

Le provenienze sono state formalizzate con:

- accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] atto notaio Rossi Alfonso del 27/07/2009 repertorio 218309/30325, Trascrizione del 14/10/2024 Reg. Generale n.9296, Reg. Particolare n.69455.

2) Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali degli immobili pignorati, confermando l'aggiornamento dei dati catastali attuali.

3) Il creditore precedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati; pertanto, si è provveduto all'acquisizione degli stessi dai quali risulta che: il Sig. [REDACTED] è coniugato con la Sig.ra [REDACTED] in regime di comunione dei beni, come indicato nell'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Rapagnano, mentre il Sig. [REDACTED] è coniugato con la Sig.ra [REDACTED] in regime di comunione dei beni, come indicato nell'estratto di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Magliano di Tenna.

RELAZIONE DI STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Montottone in via Del Mulino n.11 e riguardano due appartamenti ed un garage appartenenti ad un più ampio edificio residenziale situato nella zona periferica nord della cittadina. La stima comprende anche una porzione di manufatto staccato dal fabbricato principale.

La zona è caratterizzata da un territorio collinare con tessuto urbano esistente, costituito da fabbricati adibiti prevalentemente a residenze, la stessa risulta raggiungibile da strade secondarie ed è servita da opere di primaria urbanizzazione.

Il fabbricato, di tipo isolato, insiste su un lotto accessibile dalla strada pubblica via Del Mulino e tramite le particelle 222 e 229 (altrui proprietà) e confina ad est con la particella 229, a sud confina a distanza con altro lotto edificato di altra proprietà privata (particella 348), ad ovest con terreno di altra proprietà privata (particella 111), a nord con porzione dello edificio intestato ad altra proprietà privata (particella 226) .



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

La valutazione degli immobili viene suddivisa in **N.2 LOTTI** data la possibilità di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO 1A** = Abitazione *(foglio n.10 – particella n. 227 – sub1)*
- **LOTTO 1B** = Autorimessa *(foglio n.10 – particella n. 227 – sub4)*
- **LOTTO 2** = Abitazione *(foglio n.10 – particella n. 227 – sub5)*

5) DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di stima riguardano un fabbricato, pertanto non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica. Il fabbricato è individuato nel vigente PRG del Comune di Montottone in zona denominata “B2 - Residenziali di completamento a media densità”, regolamentata secondo l’art. 22 delle NTA, ed è inoltre interessato dal vincolo idrogeologico, mentre la porzione del manufatto staccato da fabbricato ricade in zona agricola.

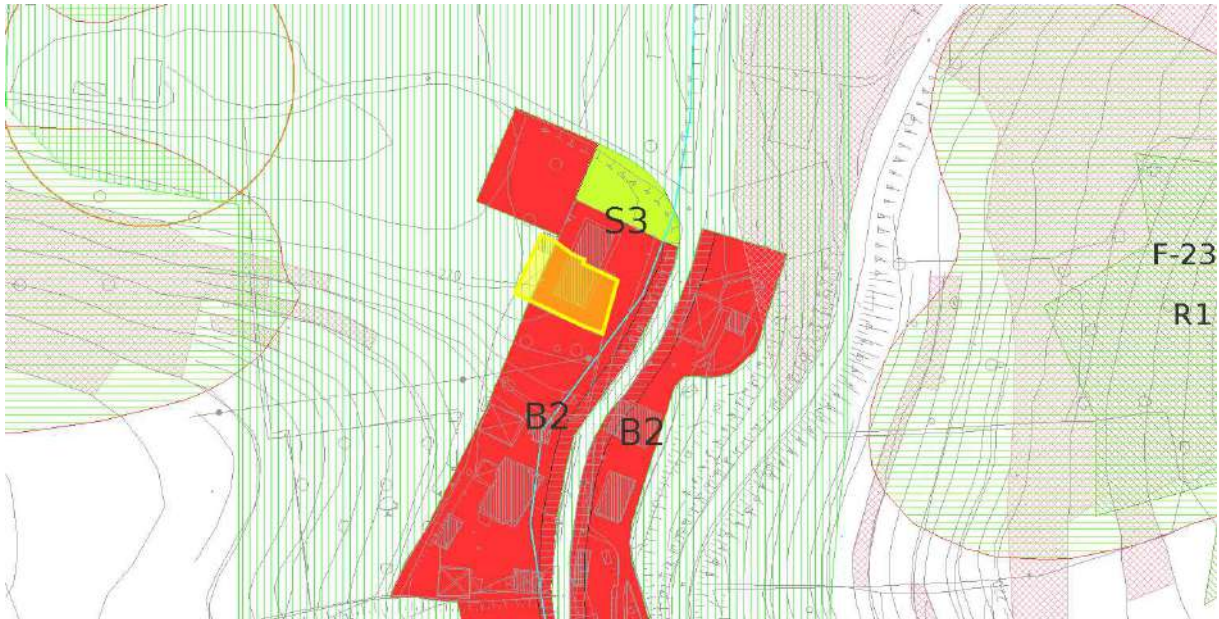


Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

6) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell’atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove gli immobili oggetto di stima, intestati ai Sig. ██████████ ognuno con diritti di proprietà pari a 1/2, risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:

COMUNE DI MONTOTTONE – foglio di mappa n.10 – particella n. 227

- **Sub 1**– categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) classe 4 - vani 8,5 – totale 169mq –escluse aree scoperte 164mq - piani S1,1,2 – rendita €215,10;
- **Sub 4**– categoria C/6 (Autorimessa) classe 1 – 26 mq – totale 35mq – piano S1– rendita €38,94;
- **Sub 5**– categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) classe 4 - vani 5,5 – totale 141mq – escluse aree scoperte 137mq- piano T– rendita €139,19.

I subalterni 1-4-5 hanno diritti sui beni comuni non censibili: sub 2 (corte) e sub 3 (centrale termica al piano seminterrato) come indicato nell’elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

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

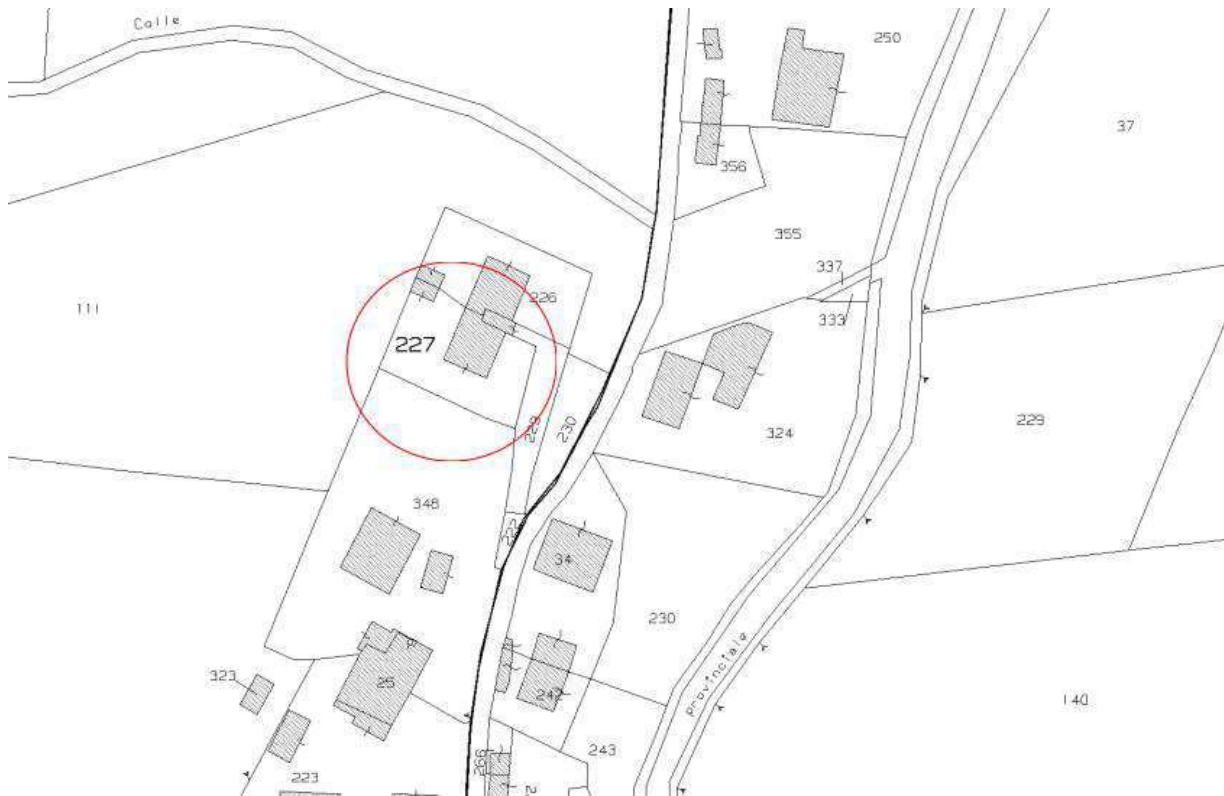


Figura n°3 – Estratto di mappa catastale – foglio 10

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

3) EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

La costruzione del fabbricato residenziale, nel quale sono situati gli immobili oggetto di stima, è iniziata in epoca successiva al 2 settembre 1967, e precisamente nell'anno 1975 data della prima Licenza Edilizia.

Il manufatto distaccato dal fabbricato principale è stato edificato in un periodo successivo e presumibilmente nei primi anni '80, come si evince dal condono edilizio.

Il fabbricato residenziale nel suo intero si estende anche alle particelle adiacenti di altrui proprietà: particella 229 (vano scala, scala esterna e porzione di corte) e particella 226 (altre unità immobiliari); la stima riguarda l'intera porzione sud del fabbricato che insiste sulla particella 227.

L'edificio si sviluppa ai piani seminterrato, terra rialzata, primo e secondo sottotetto, collegati verticalmente dal vano scala interno (particella 229) collocato al centro del fabbricato.

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, con solai interpiano in laterocemento e copertura a padiglione. Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte con mattoni a

vista. Si evidenziano lesioni significative sulle murature perimetrali, in particolare in corrispondenza delle finestre ai piani superiori. Tali lesioni sono riscontrabili anche sulle murature interne delle unità immobiliari. I balconi ai piani superiori hanno parapetti con ringhiere in ferro. Si riscontrano fenomeni di deterioramento sui frontalini dei balconi e sottobalconi, così come sui cornicioni del tetto. Gli infissi esterni di finestre portefinestre e persiane sono in legno e si presentano datati.

Il manufatto staccato dal fabbricato principale si trova al piano seminterrato lato ovest e precisamente riguarda la porzione del locale a sud. La sua struttura è mista, con elementi in cemento armato ed il solaio di copertura piana è in laterocemento.

Considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, il fabbricato si presenta complessivamente in un mediocre stato conservativo per il quale si ritengono necessari interventi di ripristino delle facciate e delle condizioni di sicurezza.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche degli edifici e al loro stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente correttivo pari a 0.70.**

La corte comune del fabbricato, censita al subalterno 2, risulta pavimentata e parzialmente delimitata da un muro in cemento armato. L'accesso alla corte avviene tramite le particelle 229 e 222, non incluse nella presente stima.

Si segnala che, in prossimità della corte e in adiacenza al lato sud del fabbricato, è presente una tettoia realizzata abusivamente. Tale manufatto non possiede la doppia conformità di cui agli articoli 36 e 36-bis del DPR 380/2001 (in relazione ai calcoli strutturali e al rispetto delle distanze minime al momento del cambio di proprietà) e pertanto risulta da demolire, per un costo totale stimato di circa € 1.000,00 IVA inclusa, da ripartire in solido tra i lotti oggetto di stima (circa € 500,00 ciascuno).

4) ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione reperita presso il Comune di Montottone, inerente la posizione urbanistica dell'immobile, sono state acquisite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

1. Licenza Edilizia n.281 del 02/04/1975, per la costruzione del fabbricato su quattro piani, comprensivi dei livelli seminterrato e sottotetto;

2. Concessione Edilizia in variante n.363 del 04/03/1977, riguardanti modifiche del piano seminterrato e dei prospetti;
3. Autorizzazione di Abitabilità n.69 del 25/10/1980 e Collaudo statico prot.1217/4480 del 09/05/1973;
4. Concessione Edilizia in Sanatoria n.72 prot.1213 del 14/04/1999, relativa alla domanda di condono prot.648/86 del 29/03/1986 e richiesta di Abitabilità del 16/06/1999, per la regolarizzazione degli abusi edilizi riguardanti l'intero fabbricato ed il manufatto staccato:
 - cambio di destinazione al piano terra da magazzino ad abitazione con diversa distribuzione interna effettuati nell'anno 1982;
 - variazione della posizione del fabbricato rispetto alle strade;
 - definizione delle parti comuni del fabbricato tra le diverse proprietà (scala interna e scala esterna, quest'ultima non oggetto di stima e insistente sulla particella 229);
 - altre modifiche relative alla linea di terra, al tetto e all'abbaino, ai lucernari e ai camini, alle aperture a sud del piano seminterrato e alla realizzazione del muro di confine.
5. Ordinanza n.9 del 15/03/2018 di inagibilità parziale, emessa a seguito dell'evento sismico del 2016 con scheda Aedes n. 7 del 25/11/2017. Tale ordinanza disponeva il ripristino dei tramezzi e collegamenti alle strutture portanti, vietando l'utilizzo di una porzione dell'immobile, limitatamente a quanto indicato dal modello GP1 n.002 e dalla planimetria allegata alla scheda, comprendente parte dell'abitazione al sub 1 (soggiorno, camera e balcone) e tutta l'abitazione al sub 5.

Ad oggi, visionato l'immobile, è stato possibile constatare che, sono stati eseguiti limitati interventi di ripristino all'interno dell'abitazione del sub 5, ma che gli stessi non sono sufficienti in quanto sono ancora evidenti le lesioni e si riscontra la mancanza di un intervento idoneo a ripristinare le condizioni di sicurezza. Pertanto si ritiene che persista lo stato di parziale inagibilità.

A seguito del sopralluogo, rispetto le documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, è emerso che:

- Sub1 Abitazione: i piani primo e secondo sottotetto risultano conformi alle documentazioni urbanistiche e catastali mentre il piano seminterrato presenta una difformità per il cambio di destinazione d'uso orizzontale (nell'ambito della stessa macro destinazione) della cantina lato sud-ovest in cucina. Si considera che tale difformità sia sanabile con un atto autorizzativo in Sanatoria per cambio di destinazione da cantina ad abitazione (cucina) e successiva variazione catastale. Il costo

complessivo stimato per tali operazioni è di circa € 4.500,00 (comprensivi di sanzione, oneri, diritti di segreteria, tributi catastali e spese tecniche Iva e Cap);

- Sub 4 Autorimessa: è conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali;
- Sub 5 Abitazione: presenta una modifica interna di minima entità che non costituisce abuso edilizio, riguardante la parziale demolizione del divisorio tra cucina e ripostiglio, considerata tollerabile ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001. Ai fini della vendita si considera che per formalizzare tale situazione sia necessaria una dichiarazione di un tecnico abilitato (art. 34-bis, comma 3 DPR 380/2021) e la variazione catastale, per un costo complessivo stimato di circa € 1.000,00 (compresi tributi catastali, spese tecniche Iva e Cap).

Mancano gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per entrambe le abitazioni, sub 1 e sub 5, il cui costo è stimato per ognuno in €250,00 (comprensivi di IVA e Cap).

2) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO 1A

ABITAZIONE, identificata alla particella n.227 sub 1, sita in via Del Molino n.11, si sviluppa su parte del piano seminterrato e ai piani primo e secondo sottotetto. L'accesso ai piani avviene dal vano scala (particella 229), mentre il piano seminterrato è accessibile anche dalla corte esterna.

I livelli di piano si suddividono come di seguito descritto:

- Piano seminterrato, composto da: magazzino, cantina e cucina, con superficie lorda di circa 87,00mq e altezza interna pari a circa 2,75m. Il magazzino comunica direttamente con l'autorimessa lotto 1B. E' inoltre compreso il manufatto staccato dal fabbricato, destinato a cantina ed accessibile dalla corte, avente una superficie lorda di circa 16,50mq e altezza interna pari a circa 2,20m;
- Piano primo abitazione, con superficie lorda di circa 131,90mq ed altezza interna pari a circa 3,00m, è composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con retro, ripostiglio, tre camere ed un bagno. Sono inoltre presenti tre balconi ai lati sud, est ed ovest della superficie complessiva di circa 19,00mq;
- Piano secondo sottotetto, costituito da un unico ambiente adibito a soffitta, con superficie lorda di circa 128,00mq ed altezze interne variabili da 2,40m a 0,40m.

Internamente l'unità abitativa si presenta in un normale stato conservativo anche sono presenti localizzati danni da sisma con fessurazione significative sulle pareti perimetrali e interne, e distacchi di intonaco che hanno comportato la parziale inagibilità dell'immobile, limitatamente alla zona del soggiorno, camera e balcone al piano primo. Le finiture interne dell'appartamento al piano primo sono con pavimenti in marmo nel corridoio e nel soggiorno, con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno, e pavimenti in gres nelle camere. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, alcune stanze hanno pareti con carta da parati, il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno.

Sia la soffitta al piano sottotetto che le cantine al piano seminterrato si presentano allo stato grezzo, con pareti e soffitti privi di intonaco e tinteggiatura, dotate del solo impianto elettrico. La soffitta è priva di pavimentazione, mentre le cantine hanno pavimenti in battuto di cemento, tranne la cucina al piano seminterrato che presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, dotata degli impianti elettrico, di acqua calda e del gas-metano.

L'appartamento al piano primo è dotato degli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario; quest'ultimo è gestito da una caldaia standard collocata all'interno della cucina al piano seminterrato che provvede alla produzione di acqua calda sanitaria anche per il bagno interno all'autorimessa (lotto 1B). L'impianto di riscaldamento al piano primo è con radiatori in ghisa. Sono inoltre presenti: una stufa a pellet al piano primo e due camini a legna nelle cucine dei piani primo e seminterrato.

Le utenze sono allacciate ed i contatori sono collocati in prossimità dell'accesso alla corte, su particella di altra proprietà.

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 correttivo pari a 0.70.**

LOTTO 1B

AUTORIMESSA identificata alla particella n.227 sub 4, sita in via Del Molino n.11, è collocata al piano seminterrato con accesso dalla corte comune, e comunica direttamente con il magazzino del lotto 1A.

L'unità immobiliare è composta da un'autorimessa con bagno, per una superficie lorda di circa 34,00 mq ed altezza interna pari a circa 2,75m.

Internamente l'autorimessa si presenta in un normale stato conservativo: i pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti ed i soffitti sono allo stato grezzo, privi di intonaco e tinteggiatura le porte interne sono in legno, l'ingresso è con serranda avvolgibile in metallo. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico e le utenze sono allacciate. L'impianto idrico è gestito dalla caldaia situata all'interno della cucina del lotto 1A.

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'autorimessa è possibile assegnare un **coefficiente correttivo pari a 0.75.**

LOTTO 2

ABITAZIONE, identificata alla particella n.227 sub 5, sita in via Del Molino n.11, è accessibile al piano terra rialzato dal vano scala (particella 229).

L'appartamento, con superficie lorda di circa 131,90mq ed altezza interna pari a circa 3,00m, è composto da: ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con retro, due camere ed un bagno; sono inoltre presenti due balconi ai lati sud ed ovest della superficie complessiva di circa 12,00mq.

Internamente, l'abitazione si presenta in mediocre stato conservativo, con lavori di costruzione incompleti. Si rilevano inoltre localizzati danni da sisma, con fessurazioni significative e distacchi di intonaco sulle pareti esterne ed interne che hanno comportato l'inagibilità di tutto l'appartamento.

Le finiture interne presentano pavimenti in marmo nel corridoio e soggiorno, sono mancanti nelle camere da letto, in piastrelle di ceramica nella cucina e retrocucina. Il bagno è allo stato grezzo, privo di pavimenti e rivestimenti e parte dei sanitari. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, il portoncino d'ingresso è in legno, mancano le porte interne.

Gli impianti elettrico, del gas metano e idrico-termo-sanitario sono non completati e non funzionanti; sono presenti i radiatori in ghisa. E' inoltre presente un camino a legna nella cucina.

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 correttivo pari a 0.65.

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, si riportano di seguito le tabelle di calcolo della superficie commerciale degli immobili oggetto di stima.

LOTTO 1A – FOGLIO 10 – particella 227 – SUB 1				
Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
SEMINTERRATO staccato	CANTINA	16,50	0,40	6,60
SEMINTERRATO	CANTINA	87,00	0,70	60,90
PRIMO	ABITAZIONE	131,90	1,00	131,90
PRIMO	BALCONI	19,00	0,25	4,75
SECONDO sottotetto	SOFFITTA	128,00	0,35	44,80
<i>Superficie commerciale totale</i>				Circa 248,95

LOTTO 1B – FOGLIO 10– particella 227 – SUB 4				
Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
SEMINTERRATO	AUTORIMESSA	34,00	1,00	34,00
<i>Superficie commerciale totale</i>				Circa 34,00

LOTTO 2 – FOGLIO 10 – particella 227 – SUB 5				
Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
TERRA	ABITAZIONE	131,90	1,00	131,90
TERRA	BALCONI	12,00	0,25	3,00
<i>Superficie commerciale totale</i>				Circa 134,90

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi di riferimento sono stati acquisiti attraverso un'indagine di mercato diretta e mediante la consultazione dei dati di compravendita della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Le quotazioni immobiliari utilizzate sono riferite

al secondo semestre dell'anno 2024 e rappresentano la quotazione che i beni in esame potrebbero ottenere in caso di vendita qualora fossero immessi sul mercato nello stato di fatto, senza interventi di trasformazione o ripristino.

Per le unità immobiliari oggetto di stima si desumono i seguenti prezzi di mercato:

- abitazione di tipo economico, in ottimo stato simile a quella in esame il valore è stimabile in circa €1050,00 al mq;
- abitazione di tipo economico, in normale stato simile a quella in esame il valore è stimabile in circa €680,00 al mq;
- autorimessa in normale stato simile a quella in esame il valore è stimabile in circa € 520,00 al mq.

Tali valori vengono di seguito adeguati mediante l'applicazione del coefficiente correttivo, necessario a riflettere le caratteristiche specifiche di ciascuna unità immobiliare.

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI MERCATO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere i seguenti coefficienti correttivi del valore unitario:

Lotto 1A - Abitazione: coefficiente correttivo complessivo: **0,49.**

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

Lotto 1B - Autorimessa : coefficiente correttivo complessivo: **0,52.**

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

Lotto 2 - Abitazione : coefficiente correttivo complessivo: **0,45.**

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.65

In base ai valori di riferimento medi al metro quadrato, relativi alle diverse destinazioni d'uso, e applicando il coefficiente correttivo precedentemente illustrato, si ottengono i seguenti valori unitari al metro quadro corretti per ciascuna unità immobiliare oggetto di stima:

- Lotto 1A - Abitazione: il valore unitario corretto al metro quadro è di circa **€510,00**;
- Lotto 1B - Autorimessa : il valore unitario corretto al metro quadro è di circa **€270,00**;
- Lotto 2 - Abitazione : il valore unitario corretto al metro quadro è di circa **€310,00**.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si stima che il più probabile prezzo di mercato degli immobili oggetto di valutazione, salvo elementi non portati a conoscenza del valutatore, corrisponda al risultato ottenuto moltiplicando il valore unitario corretto per la somma delle superfici commerciali.

Lotto 1A – Abitazione: valore di mercato **€ 126.950,00**

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi a carico del futuro acquirente:

- costi di rimozione della tettoia abusiva sulle parti comuni €500,00 iva compresa (da saldare in solido con il lotto 2);
- spese tecniche per adeguamento stato urbanistico e catastale dell'immobile, stimabili in €4.500,00 (comprensivi di sanzione, oneri, diritti di segreteria, tributi catastali e spese tecniche Iva e Cap);
- Attestato di Prestazione Energetica (APE), stimato in €250,00 iva e cap incluse;

Il valore conclusivo dell'abitazione al netto dei costi di regolarizzazione è stimabile in: **€ 121.700,00**.

Lotto 1B – Autorimessa: il valore conclusivo stimato è **€ 9.180,00**.

Lotto 2 – Abitazione: valore di mercato **€ 41.820,00**.

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi a carico del futuro acquirente:

- costi di rimozione della tettoia abusiva sulle parti comuni €500,00 iva compresa (da saldare in solido con il lotto 1A e 1B);
- Attestazione di conformità urbanistica e variazione catastale dell'immobile € 1.000,00 (compresi di tributi catastali e spese tecniche Iva e Cap).
- Attestato di Prestazione Energetica (APE), stimato in €250,00 iva e cap incluse;

Il valore conclusivo dell'abitazione al netto dei costi di regolarizzazione è stimabile in: **€ 40.070,00**.

RIEPILOGO VALORE DEGLI IMMOBILI:

Lotto 1A – Abitazione: € 121.700,00 pertanto il corrispondente valore della quota di proprietà di 1/2 spettante al Sig. [REDACTED] è di € 60.850,00, mentre il corrispondente valore della quota di proprietà di 1/2 spettante al Sig. [REDACTED] è di € 60.850,00.

Lotto 1B – Autorimessa: € 9.180,00 pertanto il corrispondente valore della quota di proprietà di 1/2 spettante al Sig. [REDACTED] è di € 4.590,00, mentre il corrispondente valore della quota di proprietà di 1/2 spettante al Sig. [REDACTED] è di € 4.590,00.

Lotto 2 – Abitazione: € 40.070,00 pertanto il corrispondente valore della quota di proprietà di 1/2 spettante al Sig. [REDACTED] è di € 20.035,00, mentre il corrispondente valore della quota di proprietà di 1/2 spettante al Sig. [REDACTED] è di € 20.035,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' È DI € 170.950,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] È DI € 85.475,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] È DI € 85.475,00.

7) – VERIFICA DELLA PROPRIETA'

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 22/02/2024, gli immobili erano intestati ai Sig.ri [REDACTED], ognuno con diritti di piena proprietà per la quota di 1/2, acquisiti con: rettifica di intestazione all'attualità del 24/08/2010, (certificato di morte) registrato in data 24/01/2011, voltura n.6043.1/2012 Pratica n. AP0126627 in atti dal 24/07/2012.

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

Comune di Montottone Foglio 10 - Particella 227 – sub 1

1. [REDACTED] usufrutto per 2/6, [REDACTED], proprietà per 3/6, [REDACTED] proprietà per 3/6, dal 01/03/1999 al 24/08/2010; derivato da unità afferente (ex rurale) del 01/03/1999 in atti dal 01/03/1999 (n. F00272.1/1999);
2. [REDACTED], proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, dal 24/08/2010; derivato dalla rettifica di intestazione all'attualità del 24/08/2010, (certificato di morte) registrato in data 24/01/2011, voltura n.6043.1/2012 Pratica n.AP0126627 in atti dal 24/07/2012;

Comune di Montottone Foglio 10 - Particella 227 – sub 4 e sub 5

1. [REDACTED] usufrutto per 2/6, [REDACTED] proprietà per 3/6, [REDACTED], proprietà per 3/6, dal 20/04/1990 al 24/08/2010; derivato da denuncia di successione del 20/04/1990, registrata a Fermo, Volume 140 n.19 in data 09/10/1990 - Voltura n. 4005.1/1998 in atti dal 10/07/1998;
2. [REDACTED] usufrutto per 333/1000 da verificare, [REDACTED], proprietà per 1000/1000 da verificare, dal 10/09/1993 al 20/04/1990; derivato da Costituzione del 10/09/1993 in atti dal 11/09/1993 (n. A00585.2/1993);
3. [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED], proprietà per 1/2, dal 24/08/2010; derivato dalla rettifica di intestazione all'attualità del 24/08/2010, (certificato di morte) registrato in data 24/01/2011, voltura n.6043.1/2012 Pratica n.AP0126627 in atti dal 24/07/2012.

8) – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

Le provenienze ventennali sulla proprietà sono state formalizzate con le seguenti trascrizioni:

1. Trascrizione del 14/10/2024, Reg. Generale n.9296, Reg. Particolare n.69455, accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED], atto notaio [REDACTED] del 27/07/2009 repertorio 218309/30325.

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento sui beni pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione del 07/08/2009 - Atto Notarile Pubblico del 27/07/2009– Reg. Particolare 1562 – Reg. Generale 6897, ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale € 90.000,00- soggetto a favore [REDACTED], sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED]
2. Trascrizione del 22/03/2024 - Atto Giudiziario del 23/02/2024– Reg. Particolare 2027 – Reg. Generale 2752, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED] [REDACTED] sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED]

9) –TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

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

11) – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l'autonomia degli stessi. Si precisa che il lotto n.1A è stato accorpato al lotto n.1B in quanto direttamente comunicanti e dotati di impianti elettrico ed idrico condivisi.

12) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale gli immobili pignorati presentano il seguente stato di occupazione:

- Il Lotto 1A e 1B, risulta occupato dal [REDACTED] con la moglie e dal Sig. [REDACTED] con il proprio nucleo familiare;
- Il Lotto 2 è libero da cose o persone.

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

13) - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

I beni pignorati non sono interessati da procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A- Documenti Catastali:

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

B- Documenti Amministrativi Comunali:

- 1. Accesso Atti _ Comune di Montottone;*
- 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 23/06/2025

il tecnico incaricato

Geom. Eleonora Ficiarà