

TRIBUNALE DI FERMO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 106/2016

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, in qualità di esperto stimatore nominato dal Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa Palmisano Milena, redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà del Sig. ██████████.

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 17/10/2024 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 16/12/2024 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 16/12/2024 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 16/12/2024 ha richiesto presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare la documentazione relativa allo stato civile, di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;*
- *in data 16/12/2024 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare, al fine di verificare la documentazione relativa agli immobili oggetto di stima;*
- *in data 11/01/2025 si è recata presso il Comune di Sant'Elpidio a Mare per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 17/01/2025 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per eseguire il primo sopralluogo e rilievo fotografico, ma non è stato possibile accedere agli stessi in quanto nessuno si è presentato all'appuntamento concordato, rendendo necessario il rinvio delle operazioni;*
- *in data 11/02/2025 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per eseguire il secondo sopralluogo e rilievo fotografico con la presenza di uno degli occupanti;*
- *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

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.

Tale certificazione risale all'atto di acquisto derivato e trascritto con il quale il debitore è diventato proprietario ed attesta la continuità delle trascrizioni sui passaggi di proprietà.

2) Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati che ad oggi risultano conformi.

3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, si è provveduto all'acquisizione dello stesso dal quale risulta che il Sig. [REDACTED] è un soggetto iscritto AIRE, residente nel Regno Unito, coniugato con la Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, come indicato dal certificato di matrimonio rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Sant'Elpidio a Mare.

RELAZIONE DI STIMA

A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Ludovico Ariosto n.91 e riguardano un appartamento al piano primo e un'autorimessa al piano seminterrato facenti parte di un complesso residenziale situato nella periferia nord-est della cittadina, in località Cascinare.

La zona è caratterizzata da un nucleo urbano collocato su un territorio collinare, facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti stradali ed è servita da infrastrutture primarie e secondarie.

L'area, su cui insiste il complesso immobiliare, confina a nord e ovest con via Ludovico Ariosto, mentre a sud ed est con lotti edificati di altra proprietà.

Il complesso immobiliare, in cui si trovano le unità oggetto di valutazione, si compone di due fabbricati condominiali edificati a schiera, di simili caratteristiche costruttive e dimensioni.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

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

- **LOTTO 1A** = Abitazione *(foglio n.16 – particella n. 244 – sub 15)*
- **LOTTO 1B** = Autorimessa *(foglio n.16 – particella n. 244 – sub 22)*

E) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio è individuato nel vigente PRG del Comune di Sant'Elpidio a Mare in zona denominata "ZTR2" - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (art.34 N.d.A.).

Si tratta di una zona caratterizzata da una prevalenza di edifici residenziali a media densità, con tipologie edilizie rappresentate da edifici a blocco unifamiliare/bifamiliare.

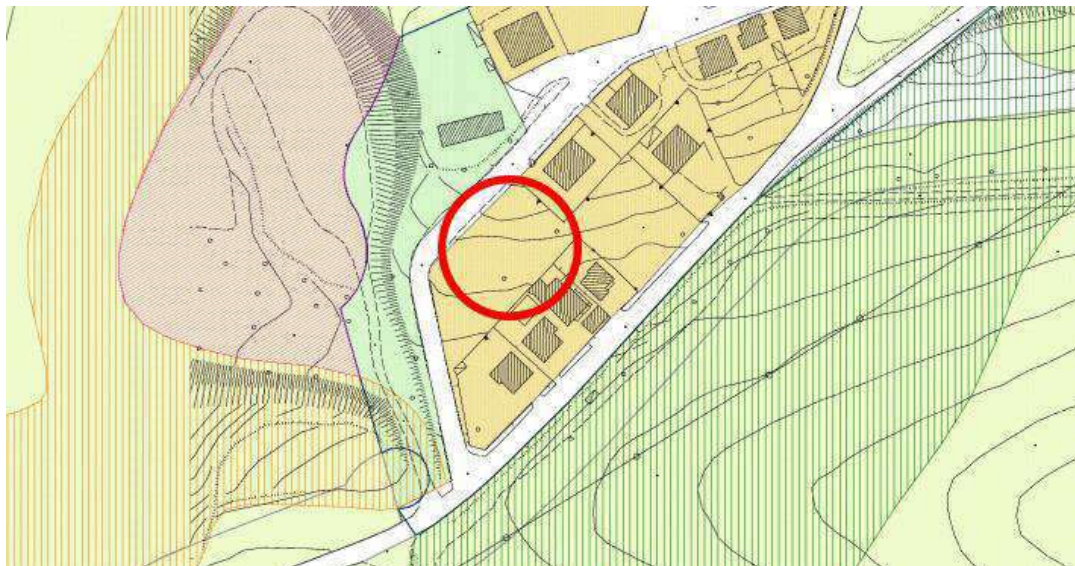


Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

F) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove gli immobili oggetto di stima, intestati al Sig. [REDACTED] con diritti di proprietà pari a 1/1, risultano censiti al N.C.E.U. come di seguito descritto:

COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE – foglio di mappa n.16 – particella n. 244

- **sub 15**–categ. A/2 (Abitazione di tipo civile) classe 4 - vani 5,5 - 92mq - escluse aree scoperte 88mq - piano 1– rendita €252,81
- **sub 22**– categ. C/6 (Autorimessa) classe 2 – 33 mq – piano S1– rendita €44,93;

I sub 22 e 15 hanno diritti sui beni comuni non censibili: sub 2 (corte al piano terra, vano scala e ascensore) e sub 27 (corte e rampa carrabile). Il sub 22 ha diritti anche sul bene comune non censibile del sub 28 (corte e rampe carrabili).



Figura n°3 – Estratto di mappa catastale - foglio 16

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

C) EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in epoca successiva al 2 settembre 1967, e più precisamente in data 08/11/2002, come indicato nel Permesso di Abitabilità del 2004.

Il complesso immobiliare, censito alla particella 244, si compone di due edifici a schiera, ciascuno con proprio vano scala e ascensore condominiali, distribuiti su un piano seminterrato destinato alle

autorimesse e tre piani fuori terra adibiti alle residenze. Nello specifico le unità immobiliari oggetto di valutazione sono collocate all'interno dell'edificio posizionato a nord denominato "Condominio Sole".

La costruzione ha struttura di travi e pilastri in cemento armato in buono stato, i solai di piano sono in laterocemento e la copertura è a doppia falda. Le facciate esterne sono con mattoni a vista con probabile intercapedine coibentata, mentre quelle del vano scala e del piano seminterrato sono intonacate e tinteggiate. I balconi ai piani superiori hanno parapetti con ringhiera in ferro. Il portone d'ingresso condominiale è in legno con vetro doppio, come per gli infissi esterni delle finestre e portefinestre che sono anche dotati di persiane in alluminio.

L'area di corte è censita ai sub 26, 27 e 28 e presenta le seguenti caratteristiche:

- Sub 26: area di accesso al vano scala dell'edificio nord, riservata agli inquilini di quest'ultimo, unitamente al vano scala e ascensore, pavimentata e recintata, con cancello di accesso pedonale.
- Sub 27: corte e rampa carrabile di uso comune a tutto il complesso immobiliare, pavimentata e dotata di cancello carrabile in metallo, delimitata ad est da muro in cemento armato con sovrastante recinzione prefabbricata.
- Sub 28: corte e rampa carrabile riservata alle autorimesse dell'edificio nord, pavimentata e recintata con ringhiere in metallo.

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 0.90.

D) 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:

1. Concessione Edilizia n.125/2002, prot.7559 del 11/10/2002, per la costruzione dell'edificio residenziale costituito da tre piani fuori terra ad uso abitativo e un piano seminterrato destinato alle autorimesse, e relativo atto di vincolo del 04/10/2002 sulla destinazione e vendita del parcheggio;

2. Permesso di Costruire in variante n.45/04, prot.3177 del 12/02/2024 rilasciato in data 20/04/2024, per modifiche interne e modifica dell'altezza al piano seminterrato;
3. Permesso di Agibilità e comunicazione di fine lavori prot.11204 del 27/05/2004, comprensiva di collaudo statico del 09/03/2004, dichiarazione di conformità degli impianti e accatastamento.

Dal sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari sono state riscontrate modifiche interne di minima entità rispetto a quanto riportato nelle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite, riguardanti: lo spostamento di circa 10cm del divisorio tra la cucina ed il vano scala, sia all'interno dell'abitazione al piano primo (sub 15) che nell'autorimessa al piano seminterrato (sub 22), per quest'ultima è inoltre presente una diversa posizione della porta di ingresso interna. Tali modifiche sono considerate tollerabili ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e non costituiscono abuso edilizio.

B) DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO 1A

ABITAZIONE, identificata alla particella n.244 sub 15, ubicata in via Ludovico Ariosto n.91, è accessibile al piano primo dal vano scala con ascensore condominiali (sub26) e si suddivide internamente come di seguito descritto:

- Appartamento al piano primo, con superficie lorda di circa 88,00mq ed altezza interna pari a circa 2,70m, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due ripostigli; dotato di quattro balconi della superficie totale di circa 14,00mq;

Internamente l'unità abitativa si presenta in normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione. I pavimenti sono in monocottura, i pavimenti e rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è blindato, i divisori sono in laterizio forato, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia autonoma installata all'esterno. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa.

Come già evidenziato dal Custode Giudiziario nella relazione di primo accesso, dal sopralluogo è emerso un problema all'impianto idrico che ha causato una perdita d'acqua. Tale problema è stato temporaneamente risolto posizionando un tubo provvisorio a vista che dalla caldaia esterna attraversa

l'intero appartamento e si ricollega ai contatori di acqua esterni. L'occupante ha dichiarato che lo stato dei luoghi verrà ripristinato dal condominio con l'esecuzione dei lavori all'impianto idrico.

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 0.75.**

LOTTO 1B

AUTORIMESSA identificata alla particella n.244 sub 22, ubicata in via Ludovico Ariosto n.91, è accessibile al piano seminterrato sia dall'esterno, attraverso la rampa carrabile con spazio di manovra condominiali (sub 27 e 28) che internamente, dal vano scala e ascensore condominiali (sub 26). L'Autorimessa si compone di un unico ambiente della superficie lorda di circa 33,70mq ed altezza interna pari a circa 3,10m.

Internamente si presenta in normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione. I pavimenti sono in cemento, l'accesso esterno è con serranda in metallo, la porta interna è in ferro, le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, sono presenti gli impianti elettrico ed idrico.

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 0.85.**

I) 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 complessiva degli immobili oggetto di stima.

LOTTO 1A – FOGLIO 16 – PARTICELLA 244 – SUB 15				
Piano	Unità	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
PRIMO	ABITAZIONE	88,00	1,00	88,00
PRIMO	BALCONI	14,00	0,30	4,20
<i>Superficie commerciale totale</i>				Circa 92,20

LOTTO 1B – FOGLIO 16 – PARTICELLA 244 – SUB 22				
Piano	Unità	Sup. lorda	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
SEMINTERRATO	AUTORIMESSA	33,70	1.00	33,70
<i>Superficie commerciale totale</i>				Circa 33,70

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 primo 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 ricavano i seguenti prezzi medi di mercato:

- abitazione in ottimo stato simile a quella in esame il valore è stimabile in circa € 1.600,00 al mq;
- autorimessa in normale stato simile a quella in esame il valore è stimabile in circa € 860,00 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: **0,67**

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.90
COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

Lotto 1B - Autorimessa: coefficiente correttivo complessivo: **0,76**

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.90
COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.85

In base ai valori di riferimento, 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:

- Lotto 1A - Abitazione: il valore unitario corretto al metro quadro è di circa € 1.070,00.
- Lotto 1B - Autorimessa: il valore unitario corretto al metro quadro è di circa € 650,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si stima che il più probabile prezzo di mercato dell'abitazione e dell'autorimessa 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: € 98.700,00

Costi a carico dell'acquirente:

- Oneri condominiali ordinari (lettera M) circa €800,00;
- Disagio per risoluzione adduzione idrica, riduzione del valore del 10%, stimabili in €9.870,00

Valore conclusivo dell'abitazione al netto dei costi è stimabile in: **€ 88.000,00**

corrispondente alla quota di proprietà di 1/1 spettante al Sig. [REDACTED]

Lotto 1B – Autorimessa: € 21.900,00.

corrispondente alla quota di proprietà di 1/1 spettante al Sig. [REDACTED]

VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] È DI € 109.900,00

G) VERIFICA DELLA PROPRIETA'

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuto in data 13/05/2016, gli immobili erano intestati al Sig. [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari a 1/1, derivati da: Atto di Compravendita Repertorio n.14839 del 18/07/2007, notaio, [REDACTED] di Civitanova Marche (MC), Modello Unico n.4662.1/2007, Reparto PI di Fermo in atti dal 24/07/2007.

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

Comune di Sant'Elpidio a Mare - Foglio 16- Particella 244 – sub 15 e sub 22

1. [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 22/10/2003 al 10/06/2004, per Costituzione del 22/10/2003 Pratica n.AP0156464;
2. [REDACTED], proprietaria per 1/1 dal 10/06/2004 al 18/07/2007, con Atto di Compravendita Repertorio n.14295 del 10/06/2004, notaio [REDACTED] di Civitanova Marche (MC), Modello Unico n. 3242.1/2004 Reparto PI di Fermo in atti dal 17/06/2004;
3. [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 18/07/2007, con Atto di Compravendita Repertorio n. 14839 del 18/07/2007, notaio [REDACTED] di Civitanova Marche (MC), Modello Unico n.4662.1/2007, Reparto PI di Fermo in atti dal 24/07/2007.

H) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE

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

1. Trascrizione del 15/06/2004 - Registro Particolare 3242 Registro Generale 5309, notaio [REDACTED] Repertorio 14295/3846 del 10/06/2004 - Atto di Compravendita;
2. Trascrizione del 23/07/2007 - Registro Particolare 4662 Registro Generale 8054, notaio [REDACTED] Repertorio 14839/5052 del 18/07/2007 - Atto di Compravendita.

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

1. Iscrizione del 23/07/2007- Atto Notarile Pubblico del 18/07/2007- Reg. Particolare 1919 – Reg. Generale 8055, ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - Capitale € 141.000,00- soggetto a favore [REDACTED] sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED];
2. Trascrizione del 15/07/2016 - Atto Giudiziario del 13/05/2016 – Reg. Particolare 3005 – Reg. Generale 4506, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED], sede Roma (RM), Codice fiscale [REDACTED].

L) FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili non sono divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l'imposizione dell'atto di vincolo del 04/10/2002, che limita la destinazione d'uso dei locali a parcheggio e la possibilità della vendita separata.

M) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente gli immobili pignorati risultano occupati dal Sig. ██████████, in forza di un contratto di locazione stipulato in data 24/11/2021 della durata di anni 4 ed un canone di locazione pari ad euro 400.00 mensili, registrato in data 06/12/2021, successivo al pignoramento.

L'occupante ha dichiarato di aver sempre versato il canone di locazione ma, in merito alle insolvenze di natura condominiale, date le problematiche avute con il condominio per la questione dell'impianto idrico, da circa due anni non sostiene più gli oneri condominiali ordinari che ammontano a circa €33,00 mensili. Ad oggi il condominio non è più amministrato dall'██████████, che ha lasciato l'incarico in data 17/12/2022, e non è stato rinvenuto il nuovo Amministratore.

N) ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili oggetto di pignoramento 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 Sant'Elpidio a Mare;*
- 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 21/02/2025

*Il tecnico incaricato
Geom. Eleonora Ficiarà*