

**TRIBUNALE DI FERMO**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**R.G.E. N. 9/2014**

La sottoscritta Geom. Ficiara Eleonora nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED], c.f.: [REDACTED], iscritta all'Albo dei 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 : ficiela@libero.it - P.E.C.: eleonora.ficiara@geopec.it, titolare del numero di partita IVA : [REDACTED] redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED], su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa Palmisano Milena.

**Premesso che la sottoscritta:**

- in data 10/02/2023 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;
- in data 01/03/2023 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili pignorati;
- in data 01/03/2023 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 01/03/2023 ha comunicato al Giudice le discordanze rilevate in merito alle quote di proprietà per ricevere istruzioni in merito al proseguo dell'incarico;
- in data 22/03/2023 ha richiesto presso il Comune di Montegranaro la documentazione relativa allo stato civile, di residenza, di famiglia ed estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
- in data 22/03/2023 ha richiesto, presso l'archivio del Comune di Montegranaro l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili pignorati;
- in data 21/04/2023 si è recata presso il Comune di Montegranaro per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili oggetto di stima;
- in data 26/05/2023 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario primo sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza del Custode Giudiziario;
- in data 09/06/2023 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario secondo sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza 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 G.E. Dott.ssa Palmisano Milena presentando un'analisi dello stato dei beni immobili ed il loro valore attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.**

### ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore procedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
2. Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i beni immobili oggetto di stima sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montegranaro e che le intestazioni risultano conformi;
3. Sulla base delle visure catastali i beni sono intestati al Sig. [REDACTED] che risulta essere di stato libero, come dimostrato dal certificato di stato civile estrapolato presso l'anagrafe del Comune di Montegranaro.

### RISPOSTA QUESITO "4.A" - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Montegranaro in via Palmiro Togliatti n.2 e riguardano due magazzini, appartenenti ad un più ampio edificio residenziale collocato nella zona periferica ovest della cittadina, nei pressi del Presidio Ospedaliero e distanti in linea d'aria circa 1,5km dal centro storico.

Il fabbricato nel quale sono situati gli immobili è del tipo isolato con il lato sud che si affaccia su via Palmiro Togliatti, il lato est si affaccia su via dell'Ospedale, mentre nei restanti lati confina a distanza con altri edifici di proprietà privata.

Nello specifico l'intero edificio è costituito da due corpi fabbrica simmetrici progettati in pianta speculare dove la porzione ricadente nella stima riguarda il corpo fabbrica rivolto verso est.

La zona è caratterizzata da un territorio collinare urbanizzato, costituita principalmente da fabbricati adibiti a residenze, attività commerciali e terziarie; la stessa risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti viari e servita da opere primarie e secondarie.



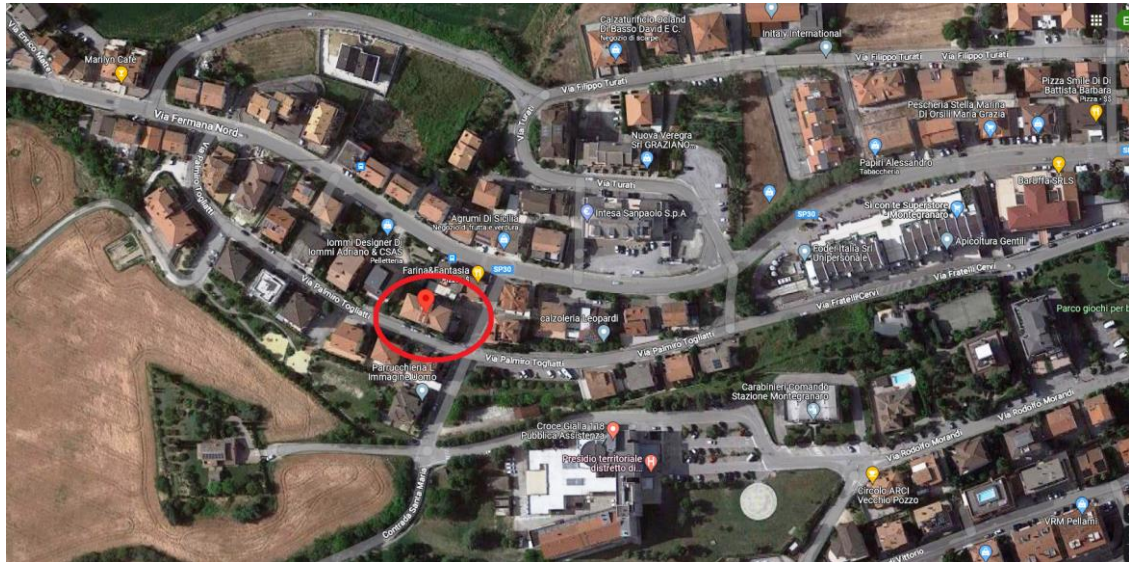


Figura n°2 – Inquadramento territoriale

### RISPOSTA QUESITO “4.E” – DESTINAZIONE URBANISTICA

L’ambientazione urbanistica in cui ricade l’immobile oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del Comune di Montegrano in zona “B” denominata come “Zone Residenziali di Completamento”, regolamentata dall’art.38 delle NTA. Si tratta di una zona con un tessuto urbano di recente formazione, prevalentemente residenziale a medio-alta densità e con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). La zona è inoltre interessata dagli elementi del sottosistema botanico-vegetazionale come “unità di paesaggio di elevato valore paesistico” (art.58nta).

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

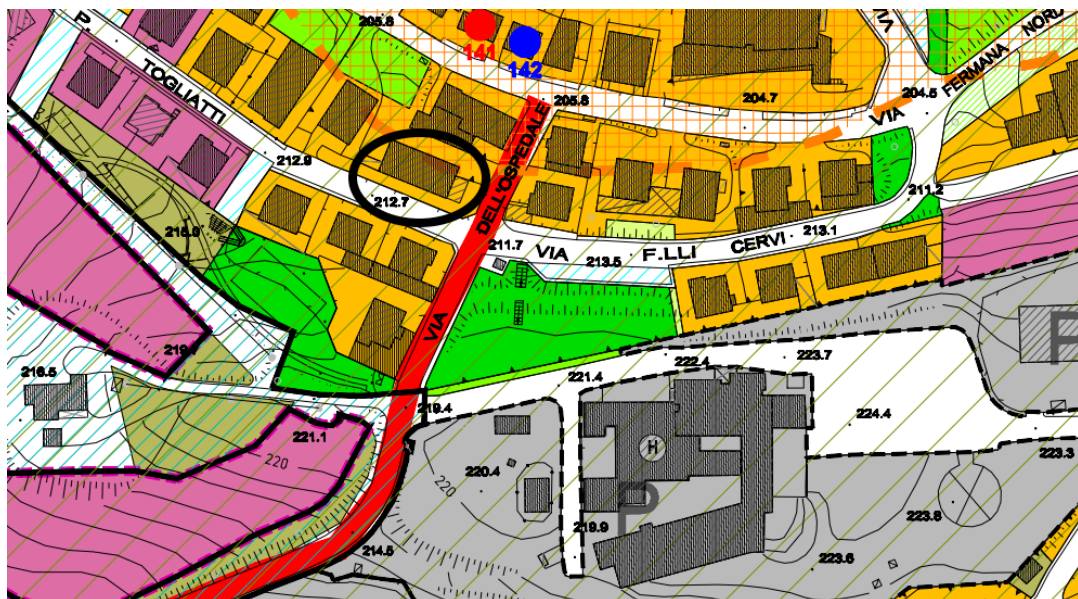


Figura 3 – Estratto P.R.G. della zona



## RISPOSTA QUESITO “4.F” - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell’atto di pignoramento corrispondono in parte con le risultanze catastali in quanto per gli immobili oggetto di stima è stata rilevata una discordanza sulle quote di proprietà spettanti al Sig.

██████████. I beni immobili sono censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:

- **COMUNE DI MONTEGRANARO – foglio di mappa n.17 – particella n. 311**
- **sub 4** – categ. C/2, classe 1 – consistenza 113mq – superficie 127mq - piano 3 – rendita € 198,42, quota di proprietà 1/12 (dal pignoramento quota di proprietà 1/6);
- **sub 5** – categ. C/2, classe 3 – consistenza 109mq – superficie 121mq - piano S1 – rendita € 264,58, quota di proprietà 1/4;

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



Figura n°1 – Estratto di mappa catastale della zona

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

**La valutazione degli immobili viene suddivisa in due lotti data la possibilità di essere compravenduti separatamente:**

- **LOTTO N.1 = Magazzino**
- **LOTTO N.2 = Magazzino**



### RISPOSTA QUESITO “4.C” – EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato nel quale sono collocate le unità immobiliari è costituito da due corpi fabbrica simmetrici edificati su due particelle differenti dove la porzione ricadente nella stima riguarda il corpo fabbrica rivolto verso est, particella n.311.

Il corpo fabbrica ad est si distribuisce su di un piano seminterrato e quattro piani fuori terra, collegati da un vano scala interno di uso comune, ed ospita un totale di tre abitazioni, due magazzini ed un garage.

La costruzione ha struttura di travi e pilastri in cemento armato, i solai di piano sono in latero-cemento, la copertura è a padiglione con abbaini, le facciate esterne sono prevalentemente con mattoni a vista, sono presenti dei balconi ai piani superiori con ringhiere in metallo, gli infissi esterni sono di vario tipo, il vano scala accessibile dal piano terra ha il portone d’ingresso in alluminio e vetro e pavimentazioni in marmo.

Gli spazi esterni del fabbricato si presentano sistemati a giardino ed in parte sono pavimentati, dotati di recinzione di confine con accessi pedonali e carrabili.

Per gli immobili oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l’epoca di censimento catastale, è possibile affermare che la loro costruzione si iniziata nell’anno 1972, data della Licenza di Costruzione.

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 il quale non si ritengono necessari prossimi interventi di ripristino.

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.**

### RISPOSTA QUESITO “4.D” – ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Montegrano inerente la posizione urbanistica degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Licenza di Costruzione n.38/72 del 06/03/1972 per la costruzione del fabbricato;
- Collaudo statico e Relazione struttura ultimata con denuncia al genio civile nell’anno 1974;
- Autorizzazione di abitabilità del 18/06/1974;



- Condono edilizio Legge 47/85, pratica n.772 prot. 3358 del 20/03/1986, per sanare le opere difformi alle autorizzazioni edilizie, non rilasciato in quanto la documentazione risulta incompleta.

## **STIMA DEL LOTTO N°1**

### **RISPOSTA QUESITO “4.B” – DESCRIZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI**

**MAGAZZINO**, identificato alla particella n.311 sub 4, sito in via Palmiro Togliatti n.2, collocato al piano terzo sottotetto accessibile dal vano scala di uso comune.

Trattasi di un sottotetto con altezza di colmo pari a 2,30m e superficie lorda di 124,00mq, suddiviso in due stanze adibite a soffitta, dotato di un abbaino esposto a sud in prossimità del quale è presente una piccola terrazza della superficie di circa 2,00mq con ringhiera in metallo.

Internamente la soffitta si presenta in un scarso stato conservativo, ancora allo stato grezzo e priva di finiture: mancano le pavimentazioni, mancano gli intonaci e la tinteggiatura su pareti e soffitti, mancano le porte interne, è presente una finestra con serramenti in alluminio. All’interno è presente un camino a legna ed una caldaia a servizio di uno degli appartamenti sottostanti; la soffitta è dotata degli impianti elettrico, idrico e di scarico ma in stato fatiscente.

Dal sopralluogo l’unità immobiliare non risulta conforme alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite in quanto mancano le rappresentazioni grafiche della suddivisione interna e la presenza della terrazza a sud; tali difformità risultano in ogni modo sanabili.

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

**Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del magazzino è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.60.**

### **RISPOSTA QUESITO “4.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, **la superficie commerciale complessiva dell’immobile oggetto di stima è pari a circa 125,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.



LOTTO N.1 – FOGLIO 17						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
311	4	TERZO SOTTOTETTO	MAGAZZINO	124,00	1,00	124,00
		TERZO SOTTOTETTO	TERRAZZO	2,00	0,50	1,00
<b>Superficie commerciale totale</b>						<b>Circa 125,00</b>

Tabella delle superfici commerciali

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

Per la determinazione del valore da attribuire al magazzino 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, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2022 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 € 680,00.

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: 0,48.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.60

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi



Avendo preso come valore di riferimento medio per il magazzino la cifra di € 680,00 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 € 326,00.

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

Premesso quanto sopra si stima che il magazzino 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 € **40.700,00**.

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

- spese tecniche per chiusura condono e sanatoria dello stato urbanistico e catastale dell'immobile € 5.000,00 iva, cap e sanzione incluse;

***pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 35.700,00.***



---

**RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:**

- **LOTTO n°1– MAGAZZINO (al piano terzo sottotetto) : € 35.700,00,**  
quota di proprietà di 1/12 spettante al Sig. ██████████ è di € 2.975,00
- **LOTTO n°2 – MAGAZZINO (al piano seminterrato) : € 42.000,00,**  
quota di proprietà di 1/4 spettante al Sig. ██████████ è di € 10.500,00

**IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' È DI € 77.700,00**

**IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DEL SIG. ██████████ È DI € 13.475,00.**

---

**RISPOSTA QUESITO “4.G” - ATTI DI PROVENIENZA**

All'atto della notifica del pignoramento il Sig. ██████████ era intestatario degli immobili pignorati con: Atto di divisione del 23/01/2003, notaio Chessa sede Corridonia (MC) Rep. n. 171566 e Denuncia di Successione del 28/04/2001 Rep.64/258 e Denuncia di Successione del 26/07/2002



Rep.94/270, la cui continuità delle provenienze ventennali è stata formalizzata con l'accettazione tacita di eredità, atto notaio Chessa del 14/06/2022, trascrizioni Repertorio 171566 del 23/01/2003.

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

**Comune di Montegranaro Foglio 17 - Particella 311 – sub 4**

1. ██████████ proprietà 1/2, ██████████ proprietà per 1/2, derivante da costituzione del 28/01/1982;
2. ██████████ proprietà per 2/12, ██████████ proprietà per 2/12, ██████████ proprietà per 1/12, ██████████ proprietà per 1/12, ██████████ proprietà per 6/12, derivante da Denuncia di Successione del 28/04/2001 Rep.64/258;

**RISPOSTA QUESITO “4.H” – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da una ricerca telematica condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :



1. Atto Giudiziario del 01/10/2012– reg. particolare n. 1133 – reg. generale n. 7563 – ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo- soggetto a favore [REDACTED], sede [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED];
2. Altro Atto del 04/11/2013– reg. particolare n. 1213 – reg. generale n. 7912 – ipoteca legale - derivante da [REDACTED] - Capitale € [REDACTED] - soggetti a favore [REDACTED], sede [REDACTED], Codice fiscale 03078981200;
3. Atto Giudiziario del 01/10/2012– reg. particolare n. 1216 – reg. generale n. 7929– ipoteca giudiziale- derivante da decreto ingiuntivo- soggetto a favore [REDACTED], sede [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED];
4. Atto Giudiziario del 20/12/2013– reg. particolare n. 306 – reg. generale n. 420– atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili- soggetto a favore [REDACTED], sede [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED].

#### RISPOSTA QUESITO “4.L” – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili sono comodamente divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima, data l'autonomia degli stessi.

#### RISPOSTA QUESITO “4.M” – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale gli immobili pignorati risultano occupati da tutti i comproprietari per quanto riguarda la soffitta al piano terzo sottotetto LOTTO N.1, mentre il LOTTO N.2, che è stato suddiviso in tre locali, è occupato dai Sig.ri [REDACTED] per quanto riguarda il locale verso est, e dalla Sig.ra [REDACTED] per i restanti due locali.

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



RISPOSTA QUESITO “4.N” - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA’

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A- Documenti Urbanistici e Catastali:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;
3. Accesso Atti\_Comune di Montegranaro;
4. Certificato di stato civile/famiglia/residenza

B- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

C- Fascicolo Fotografico

D- Ricevute spese catastali, ipocatastali, accesso agli atti;

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 09/06/2023

il C.T.U.

Geom. Ficiarà Eleonora

