

TRIBUNALE DI FERMO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 15/2025

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 della ditta [REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 10/04/2025 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 26/04/2025 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione dell'immobile oggetto di stima;*
- *in data 26/04/2025 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la presenza di gravami sull'immobile oggetto di stima;*
- *in data 28/04/2025 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Fermo, al fine di verificare la documentazione relativa l'immobile oggetto di stima;*
- *in data 12/05/2025 si è recata presso l'immobile oggetto di stima per eseguire il primo sopralluogo tecnico e rilievo fotografico con la presenza del Custode Giudiziario senza poter accedere;*
- *in data 21/05/2025 ha reperito l'atto di compravendita del bene immobile oggetto di stima;*
- *in data 15/07/2025 si è recata presso l'immobile oggetto di stima per eseguire il secondo sopralluogo tecnico e rilievo fotografico con la presenza del Custode Giudiziario e 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 dei beni immobili stimandone il loro valore di mercato.

RISPOSTA AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE

- 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 la ditta debitrice è diventata proprietaria ed attesta la continuità delle trascrizioni sui passaggi di proprietà.
- 2) Nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato che ad oggi risultano conformi e sono stati allegati l'estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico.
- 3) Il bene pignorato risulta essere di proprietà della ditta [REDACTED], come evidenziato dalle visure catastali e dalla visura camerale che si allega agli atti; pertanto non è necessario produrre il certificato di stato civile.

RELAZIONE DI STIMA

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fermo in via Contrada Camera di Torre n.12, e riguarda porzione di un più ampio magazzino al piano terra con corte esclusiva.

Il fabbricato è situato in zona rurale e collinare, a sud-est della cittadina, nelle vicinanze del Fiume Ete Vivo zona e a breve distanza dalla Strada Provinciale n.87. La zona è servita da idonei collegamenti stradali e dotata delle infrastrutture primarie.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

L'edificio in questione è di tipo isolato e l'area su cui insiste confina ad nord con strada pubblica Contrada Camera di Torre, ad est con lotto edificato di altra proprietà, a sud e ad ovest con terreni agricoli di altra proprietà privata.

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

- **LOTTO 1 = Magazzino** (foglio n.105 – particella n. 121 – sub 3)

I confini del lotto 1 sono i seguenti:

- Magazzino al piano terra con corte esclusiva confinante: a nord con strada pubblica Contrada Camera di Torre, a sud ad ovest e parzialmente ad est con la corte comune subalterno 1, la restante parte del lato est con il subalterno 2.

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio è individuato nel vigente PRG del Comune di Fermo in “zona AGR_1” Aree agricole di rilevante valore territoriale e paesaggio agrario di interesse storico-ambientale”, regolamentata secondo l'art. 56 nt, inoltre rientra nell'aree a rischio archeologico (art.34nt) ed è soggetto al vincolo di tutela dei corsi d'acqua (art.28 nt).

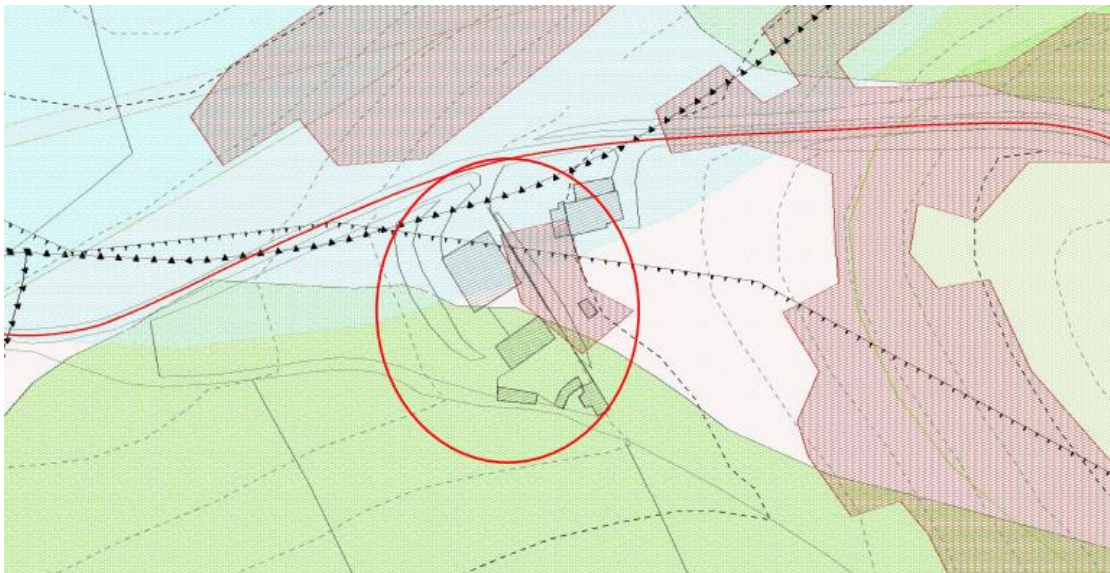


Figura n°2 – estratto PRG della zona

6 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove l'immobile oggetto di stima, intestato alla ditta [REDACTED] con diritti di proprietà pari a 1/1, risulta censito al N.C.E.U. come di seguito descritto:

COMUNE DI FERMO – foglio di mappa n.105 – particella n. 121

- Sub 3 - categ. C/2, classe 1 – 115mq – totale 190mq - piano T– rendita €59,39.

Il sub 3 ha diritti sul bene comune non censibile, corte al piano terra, identificato al subalterno 1.

Di seguito l'individuazione dell'edificio nella mappa catastale.



Figura n°3 – Estratto di mappa catastale - foglio 105

Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a 0.99.

3- EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

La costruzione dell'edificio è iniziata in epoca successiva al 2 settembre 1967, e più precisamente nel 1973, anno di rilascio della Licenza Edilizia.

Il fabbricato riguarda un capannone che si sviluppa interamente al piano terra e ospita due magazzini, ciascuno con propria corte esclusiva; inoltre sono presenti delle aree esterne di uso comune ad entrambe le unità immobiliari. Nello specifico l'unità immobiliare oggetto di valutazione è quella situata ad ovest.

Il capannone ha struttura di travi e pilastri in cemento armato, la copertura a falda semicircolare in laterocemento. Le facciate esterne sono intonacate e presentano segni di deterioramento, le porte e le finestre sono in metallo anch'esse deteriorate, alcune finestre hanno le inferriate.

L'area di corte si presenta come un piazzale sterrato e vegetazione incolta, solo la corte di uso comune è parzialmente delimitata da recinzione con rete metallica, dotata di accesso carrabile con cancello in metallo; sul posto la corte esclusiva non viene distinta dalla corte comune.

Il capannone, 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.**

4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo, inerente la posizione urbanistica dell'immobile, sono state acquisite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

1. Licenza Edilizia n.184/1971, prot.2310 del 15/10/1971, relativo alla sopraelevazione della vicina casa colonica non oggetto di stima;
2. Licenza Edilizia n.280/1972, prot.147 del 29/01/1973, per la costruzione di un edificio da destinare a stalla per ricovero bovini in correlazione alla vicina casa colonica.

Non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla fine lavori o agibilità dell'immobile.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile, sono state rilevate diverse difformità rispetto alle documentazioni urbanistiche e catastali acquisite.

Lo stato di fatto presenta altezze interne diverse rispetto la documentazione catastale, mentre rispetto lo stato urbanistico sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Modifiche prospettiche per la chiusura di una porta esterna e ampliamento di altre due;
- Modifiche interne per il frazionamento del capannone in due unità immobiliari tramite la costruzione di un divisorio centrale e la costruzione di un box contenente un bagno e un locale di servizio;
- Modifica della destinazione d'uso originaria autorizzata in quanto l'unità immobiliare non presenta più le caratteristiche di stalla ma di fatto è stata trasformata in magazzino;
- Opere esterne realizzate senza titolo autorizzativo: sul lato sud, in aderenza al capannone e alla proprietà confinante, è stata costruita una tettoia con struttura in legno di circa 82,00mq, inoltre è stato costruito un manufatto di circa 43,00mq in parte con blocchi in laterizio e in parte con pannelli prefabbricati, avente copertura con lastre in amianto. Il manufatto è parte di una

costruzione più ampia interamente abusiva che si estende anche alla proprietà adiacente non oggetto di stima. Tali opere non sono sanabili in quanto non rispettano le distanze minime dai confini, come stabilito dalla normativa vigente al momento del cambio di proprietà.

Si considera che per regolarizzare lo stato dell'immobile sia necessario procedere con:

1. Pratica edilizia in sanatoria riguardante il frazionamento del capannone, le modifiche interne e prospettiche ed il cambio di destinazione d'uso da stalla a magazzino. Il costo stimato per tale operazione è di circa € 4.000,00 (inclusi diritti, sanzione, spese tecniche Iva e Cap, esclusi gli oneri, il cui calcolo è di competenza specifica del Comune);
2. Demolizione, rimozione, trasporto e smaltimento in discarica delle opere esterne abusive riguardanti la tettoia e il manufatto con copertura in amianto, in quanto non sanabili. Considerando che le opere edili necessarie alla messa in ripristino, nessuna esclusa, abbiano un costo unitario di circa € 60,00/mq, e che la superficie totale da ripristinare sia di circa 125,00mq, il costo complessivo è stimabile di circa € 7.500,00 Iva inclusa.
3. Aggiornamento catastale successivo alla sanatoria e alle demolizioni, il cui costo stimato è di circa € 500,00, (inclusi tributi catastali, spese tecniche Iva e Cap).

2- DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

LOTTO 1

MAGAZZINO, identificato alla particella n.121 sub 3, sito in via Contrada Camera di Torre n.12, è accessibile al piano terra dalla corte esclusiva e attraverso un cancello carrabile che si apre sulla corte comune, adiacente alla strada pubblica.

Il magazzino ha una superficie lorda di circa 118,12mq con altezze interne variabili da 3,90m a 6,55m, ed è costituito da un unico ambiente utilizzato per lo stoccaggio all'interno del quale è presente un box con w.c. e locale di servizio. La corte esterna di uso esclusivo si estende longitudinalmente per una superficie di circa 595,00mq, in prossimità della quale sono stati realizzati, senza titolo autorizzativo, una tettoia in aderenza e un manufatto, entrambi da demolire.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in un normale stato conservativo. Le pareti ed i soffitti sono intonacati, i pavimenti sono in battuto di cemento, le porte interne sono in legno. Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico, manca l'impianto di riscaldamento.

La vendita dell'immobile, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi cinque 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 del magazzino è possibile assegnare un coefficiente correttivo pari a 0.75.

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 riporta di seguito la tabella di calcolo della superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima.

LOTTO 1 – FOGLIO 105 – PARTICELLA 121 – SUB 3				
Piano	Unità	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
TERRA	MAGAZZINO	118,12	1,00	118,12
TERRA	CORTE ESCLUSIVA	595,00	0,05	29,75
<i>Superficie commerciale totale</i>				Circa 147,87

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare 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 2025 e rappresentano la quotazioni che il bene in esame potrebbe ottenere in caso di vendita qualora fosse immesso sul mercato nello stato di fatto, senza interventi di trasformazione o ripristino.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima si desume il seguente prezzo medio di mercato:

- Magazzini in normale stato simile a quello in esame il valore è stimabile in circa € € 490,00 al mq.

Tale valore viene di seguito adeguato mediante l'applicazione del coefficiente correttivo, necessario a riflettere le caratteristiche specifiche dell'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 il seguente coefficiente correttivo del valore unitario:

Lotto 1 - Magazzino: coefficiente correttivo complessivo: 0,59

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	0.99
COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.80
COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

In base al valore di riferimento medio al metro quadrato, relativo alla destinazione d'uso, applicando il coefficiente correttivo precedentemente illustrato, si ottiene il seguente valore unitario al metro quadro:

Lotto 1 - Magazzino: il valore unitario corretto al metro quadro è di circa €290,00;

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si stima che il più probabile prezzo di mercato del magazzino 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 1 – Magazzino: valore di mercato stimato circa € 42.900,00.

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

- Spese per pratica edilizia in sanatoria stimate in € 4.000,00 (inclusi diritti, sanzione, spese tecniche Iva e Cap, esclusi gli oneri, il cui calcolo è di competenza specifica del Comune);
- Costi di demolizione e smaltimento dei manufatti abusivi stimati in € 7.500,00 Iva inclusa;
- Spese tecniche per adeguamento dello stato catastale stimati in € 500,00 (inclusi tributi, Iva e Cap).

Pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in: € 30.900,00

corrispondente alla quota di proprietà di 1/1 della ditta [REDACTED]

7 – VERIFICA DELLA PROPRIETA'

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuto in data 21/10/2024, l'immobile era intestato alla ditta [REDACTED] con diritti di proprietà pari a 1/1, derivati da: Atto di Compravendita Repertorio n. 13797 del 09/03/2020, notaio [REDACTED] di Porto San Giorgio (FM) Modello Unico n. 1470.1/2020, Reparto PI di Fermo in atti dal 17/03/2020.

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

Comune di Fermo- Foglio 105- Particella 121 – sub 3

1. ██████████ proprietà per 1/4, ██████████ proprietà per 1/4, ██████████ proprietà per 1/4, ██████████ proprietà per 1/4, dal 17/07/2000 al 28/11/2000, per Costituzione del 17/07/2000 Pratica n. 53424 in atti dal 17/07/2000 (n. 1425.1/2000);
2. ██████████, proprietà per 1/2, ██████████ proprietà per 1/2, dal 28/11/2000 al 12/01/2012, con Atto di Divisione, Repertorio n. 440 del 28/11/2000, notaio ██████████ di Civitanova Marche (MC), Trascrizione n. 5233.1/2000, Reparto PI di Fermo in atti dal 07/12/2000;
3. ██████████ proprietà per 4/6, ██████████ proprietà per 1/6, ██████████ proprietà per 1/6, dal 12/01/2012 al 09/03/2020, con Denuncia di Successione di ██████████ Registrazione Volume 9990 n. 863 in data 24/08/2012 - Voltura n.5282.1/2019 - Pratica n. AP0090976 in atti dal 29/11/2019;
4. ██████████ con diritti di proprietà pari a 1/1, con Atto di Compravendita Repertorio n. 13797 del 09/03/2020, notaio ██████████ di Porto San Giorgio (FM) Modello Unico n. 1470.1/2020, Reparto PI di Fermo in atti dal 17/03/2020.

8 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

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

1. Trascrizione del 05/12/2000- Registro Particolare 5233 Registro Generale 7987, notaio ██████████ ██████████ Repertorio 440 del 28/11/2000 - Atto di Divisione;
2. Trascrizione del 04/03/2009- Registro Particolare 1147 Registro Generale 1819, notaio ██████████ Repertorio 10592/3293 del 05/02/2009 - Convenzione Matrimoniale Di Separazione Dei Beni;
3. Trascrizione del 02/10/2012 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7348, Denuncia di Successione Repertorio 863/9990 del 24/08/2012;
4. Trascrizione del 17/03/2020 - Registro Particolare 1469 Registro Generale 2069, notaio ██████████ Repertorio 13797/5699 del 09/03/2020 - Accettazione Tacita di Eredità;
5. Trascrizione del 17/03/2020 - Registro Particolare 1470 Registro Generale 2070, notaio ██████████ Repertorio 13797/5699 del 09/03/2020 - Atto di Compravendita.

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

1. Trascrizione del 28/01/2025 - Atto Giudiziario del 23/01/2025 – Reg. Particolare 484 – Reg. Generale 704, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED]

9 – TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

Gli immobili oggetto di pignoramento non presentano trascrizioni di domande giudiziali.

11 – FORMAZIONE IN LOTTI

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

12 – 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.

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 Fermo;*
- 2. Visura camerale*
- 3. Atto di Compravendita;*

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 07/11/2025

*Il tecnico incaricato
Geom. Eleonora Ficiarà*