

TRIBUNALE DI FERMO

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 27/2024

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 dei Sig.ri [REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- in data 02/04/2025 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;
- in data 24/04/2025 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;
- in data 24/04/2025 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;
- in data 28/04/2025 ha richiesto presso il Comune di Ortezzano la documentazione relativa allo stato civile, di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati;
- in data 28/04/2025 ha effettuato la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Ortezzano, al fine di verificare la documentazione relativa agli immobili oggetto di stima;
- in data 08/07/2025 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per eseguire il sopralluogo tecnico e rilievo 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 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 i debitori sono diventati proprietari 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 ed è stato allegato l'estratto di mappa catastale.
- 3) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati; pertanto, si è provveduto all'acquisizione dello stesso dal quale risulta che il Sig. ██████████ è coniugato con la Sig.ra ██████████ in regime di separazione dei beni, mentre la ██████████ risulta in stato libero per decesso del coniuge ██████████ dal 06/02/1991, come indicato nei certificati rilasciati dall'ufficio anagrafe del Comune di Ortezzano.

RELAZIONE DI STIMA

I – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nel Comune di Ortezzano in Via Aso n.6 e riguarda un edificio indipendente con corte annessa, composto da due abitazioni ed un'autorimessa, situato nella zona periferica sud-est della cittadina, in località Aso.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

La zona è caratterizzata da un territorio pianeggiante con tessuto urbano costituito da fabbricati adibiti prevalentemente a residenze; la stessa risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti stradali ed è servita da infrastrutture primarie e secondarie.

Il fabbricato in questione è di tipo isolato e l'area su cui insiste confina con strada pubblica via Aso a Sud, area individuata al catasto terreni alla particella 362 a ovest, lotto edificato particella 475 a nord, lotto edificato particella 250 a est.

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

- **LOTTO 1A = Abitazione** (foglio n.7 – particella n. 242 – sub 2)
- **LOTTO 1B = Autorimessa** (foglio n.7 – particella n. 242 – sub 4)
- **LOTTO 2 = Abitazione** (foglio n.7 – particella n. 242 – sub 3)

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio, in cui ricadono le unità immobiliari oggetti di stima, è individuato nel vigente PRG del Comune di Ortezzano in zona "B" di Completamento (art.13 nt.). Tale zona comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, interessate da edificazione recente e da aree edificabili destinate al completamento degli insediamenti consolidati.



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 risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Ortezzano, come di seguito riportato:

COMUNE DI ORTEZZANO – foglio di mappa n.7 – particella n. 242

- Sub 2 - categoria A/2, classe 6 - vani 9,5 - 166mq - escluse aree scoperte 161mq – piani S1-T-1 – rendita €461,20;
- Sub 3 - categoria A/2, classe 5- vani 6 - 131mq - escluse aree scoperte 129mq - piano 2 – rendita €247,90;
- Sub 4 - categoria C/6, classe 3 - 70mq - totale 78mq - piano T – rendita €137,38.

Tutti i subalterni hanno diritti sul bene comune non censibile identificato al sub 1 (corte al piano terra e vano scala).

Di seguito si riporta l'individuazione della particella in oggetto.

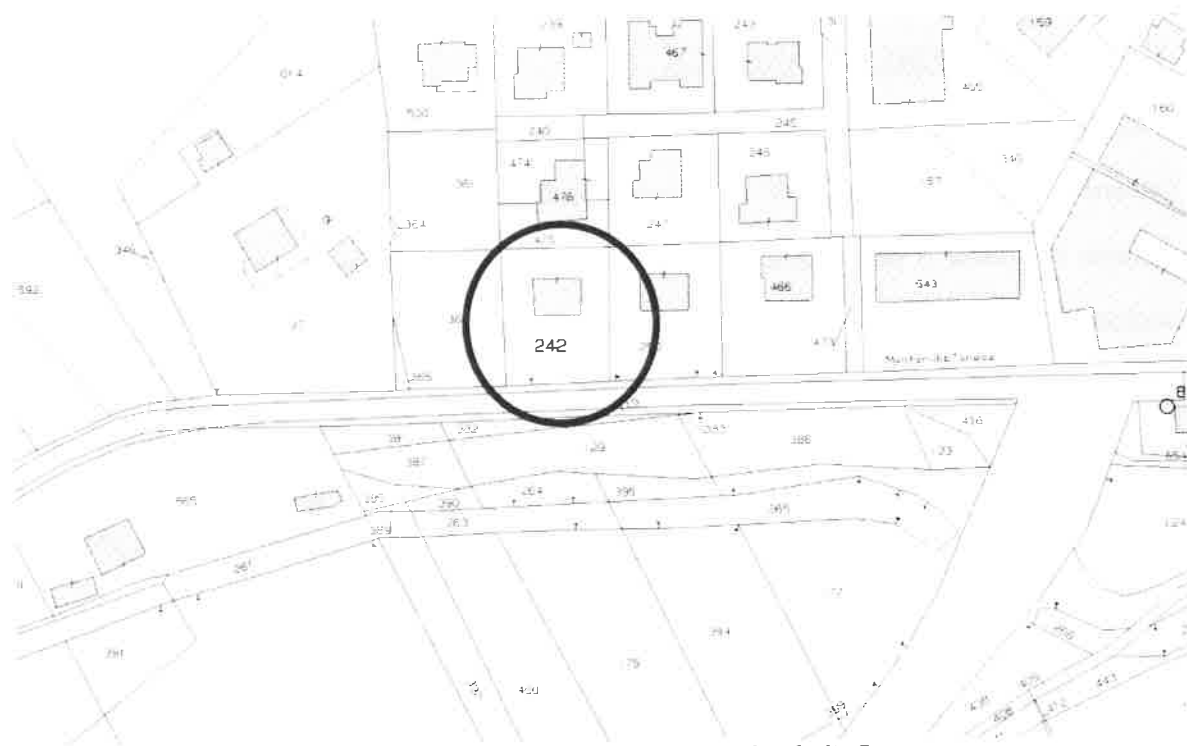


Figura n°3 – Estratto di mappa catastale - foglio 7

I confini dei lotti risultano essere i seguenti:

- LOTTO 1A - Abitazione (Sub 2) confina: al piano seminterrato lati nord e ovest con corte sub1, ad est e sud con terrapieno; al piano terra lati nord ed ovest con corte sub1, ad est e sud con il sub 4, il piano primo lati nord, est, sud e parzialmente ad ovest per affaccio con la corte sub1, ad ovest in parte con il vano scala sub1;

- LOTTO 1B - Autorimessa (Sub 4), situata al piano terra confina: a est e sud con corte sub1, a nord in parte con il sub 2 ed in parte con la corte sub1, ad ovest in parte con il vano scala sub1 ed in parte con il sub 2;
- LOTTO 2 - Abitazione (Sub 3), situata al piano secondo confina: ad est, sud, parzialmente a nord e parzialmente ad ovest per affaccio con la corte sub1; e le restanti parti dei lati nord ed ovest con il vano scala sub1.

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 è iniziata in epoca successiva al 2 settembre 1967, e più precisamente nell'anno 1978, anno della prima Concessione Edilizia.

Il fabbricato residenziale è composto da un piano interrato ad uso cantina, un piano terra ad uso garage e porzione di abitazione del piano primo, e dai piani primo e secondo ad uso di civile abitazione.

I piani fuori terra sono collegati da un vano scala interno ad uso comune, privo di ascensore, accessibile dalla corte. Il piano interrato è accessibile esclusivamente attraverso la cucina al piano terra.

La costruzione ha struttura di travi e pilastri in cemento armato, i solai di piano sono in latero-cemento mentre la copertura è a falde con manto in tegole. Le facciate esterne sono intonacate ai piani terra e secondo, con rivestimento a mattoncini al piano primo. I balconi ai piani superiori hanno parapetti in muratura. Il portone d'ingresso e gli infissi esterni, come finestre e portefinestre, appaiono vetusti e sono in legno, la maggior parte degli infissi è dotata di persiane in legno anch'esse datate.

Il vano scala ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la pavimentazione ed i gradini sono in marmo, la ringhiera è in legno.

La corte, censita al subalterno 1 e ad uso comune di tutte le unità immobiliari, si sviluppa intorno al fabbricato e si presenta ben curata. L'area è delimitata da una recinzione di confine che presenta nella parte verso la strada una recinzione in metallo con muretto e cancelli pedonale e carrabile ad apertura elettrica, mentre sui restanti lati la recinzione è costituita da un muretto in cemento armato e una rete metallica. I camminamenti sono costituiti da un area pavimentata in cemento, mentre in parte è sistemata ad orto e a giardino, con la presenza di piante ad alto fusto e cespugli. In prossimità dell'area pavimentata è presente un pergolato in legno.

La corte si sviluppa su una superficie di circa 987.00 mq e, in quanto bene comune, viene considerata all'interno delle caratteristiche generali di stima del fabbricato.

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 0.85.

4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

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

1. Concessione Edilizia n.305 del 03/08/1978 per la costruzione di fabbricato artigianale con annessa abitazione e voltura.
2. Concessione Edilizia n. 305/V del 28/12/1978 per la variante del tetto inerente la costruzione di fabbricato per abitazione ed attività artigianale;
3. Autorizzazione di Abitabilità n.305/V del 09/11/1982;
4. Condono Edilizio n.21 del 29/03/1986 prot.494, per cambio destinazione d'uso da soffitta in appartamento e parziale cambio destinazione d'uso al piano terra da attività artigianale in appartamento, non rilasciato in quanto la documentazione risulta incompleta. A tal proposito si precisa che la data di presentazione delle planimetrie catastali risale al 19/12/1986;
5. Concessione Edilizia n.634 del 12/10/1988 per la recinzione di confine e la sistemazione dell'area esterna relativa al fabbricato;
6. CILAS, Pratica Edilizia n.64/2022 richiesta online n.2022000119 per opere edilizie necessarie all'efficientamento energetico dell'immobile, non realizzate.

CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate delle irregolarità rispetto le documentazioni urbanistiche e catastali acquisite e nello specifico è emerso che:

- Lotto 1A - Sub2 Abitazione: A livello urbanistico è necessario definire la pratica di condono edilizio relativa al cambio di destinazione d'uso parziale al piano terra. Inoltre è stata riscontrata una

modifica di minima entità al piano primo per lo spostamento del divisorio tra camera e corridoio. Tale modifica al piano primo è considerata tollerabile ai sensi dell'art. 34-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001, e per formalizzare tale situazione ai fini della vendita si considera che sia necessaria una dichiarazione di un tecnico abilitato (art. 34-bis, comma 3 DPR 380/2001).

E' inoltre necessaria una variazione catastale in quanto la planimetria non riporta la porzione del sottoscala che collega la cantina alla cucina del piano terra.

I costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono stimati in circa € 3.500,00 (inclusi diritti, tributi catastali, spese tecniche Iva e Cap, esclusi sanzione e oneri, il cui calcolo è di competenza specifica del Comune);

- Lotto 1B - Sub 4 Autorimessa: è conforme alla documentazione catastale ma è difforme agli atti urbanistici in quanto veniva autorizzata con destinazione d'uso di laboratorio. Inoltre è stata riscontrata una modifica prospettica per la riduzione di una finestra sul lato ovest.

Si considera che per regolarizzare tale posizione sia necessario procedere con un atto autorizzativo in sanatoria (art.37 D.P.R.380/2001) il cui costo complessivo è stimato in circa €3.500,00 (comprensivi di sanzione, oneri, diritti di segreteria, e spese tecniche Iva e Cap);

- Lotto 2 - Sub 3 Abitazione: è conforme alla documentazione catastale ma è difforme agli atti urbanistici in quanto per regolarizzare tale posizione è necessario definire la pratica di condono edilizio relativa al cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, per un costo stimato di in circa € 3.000,00 (inclusi diritti, tributi catastali, spese tecniche Iva e Cap, esclusi sanzione e oneri, il cui calcolo è di competenza specifica del Comune).

Mancano gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per entrambe le abitazioni, sub 2 e sub 3, il cui costo è stimato per ognuno in €250,00 (comprensivi di IVA e Cap).

2- DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

LOTTO 1A

ABITAZIONE, identificata al foglio7, particella n.242, sub 2, ubicata in Via Aso n.6, è accessibile dal vano scala di uso comune (sub1) e comprende i piani interrato, parte del piano terra e tutto il piano primo, come di seguito descritto:

- Piano interrato, con superficie lorda di circa 47,84mq ed altezza interna di circa 2,75m, è costituito da una cantina accessibile dal sottoscala adiacente alla cucina del piano terra;
- Piano terra, con superficie lorda di circa 40,00mq ed altezza interna di circa 3,37m (ad eccezione del sottoscala con altezze variabili) riguarda la porzione situata sul lato nord-ovest costituita da cucina, bagno e sottoscala di collegamento con la cantina al piano interrato. Sia la cucina che il bagno sono accessibili esclusivamente dal garage (Lotto 1B) e non sono comunicanti tra loro;
- Piano primo, con superficie lorda di circa 130,00mq ed altezza interna pari a circa 2,93m, riguarda l'appartamento composto da: ingresso, soggiorno, cucina, retro cucina, corridoio, tre camere, bagno e studio, dotato di un balcone esposto a sud-est della superficie totale di circa 17,60mq.

Internamente l'abitazione si presenta in normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua costruzione. La cantina al piano interrato ed il sottoscala sono allo stato grezzo, dotati del solo impianto elettrico vetusto, la cantina è dotata di una finestra a bocca di lupo in metallo. La cucina ed il bagno al piano terra hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, in corrispondenza della cucina sono emerse evidenti problematiche di umidità con distacchi di intonaco presenti sulla parete perimetrale e sul soffitto. L'abitazione al piano primo ha pavimenti e rivestimenti del bagno e retro cucina in piastrelle di ceramica, le porte interne ed il portone d'ingresso sono in legno, 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, sono inoltre presenti due camini a legna, uno sulla cucina al piano terra e l'altro sulla sala pranzo al piano primo.

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 0.85.

LOTTO 1B

AUTORIMESSA, identificata al foglio7, particella n.242, sub 4, ubicata in Via Aso n.6, è accessibile al piano terra sia dalla corte di uso comune (sub1) tramite due accessi carrabili, sia dal vano scala dell'edificio. L'unità immobiliare e si distribuisce come di seguito descritto:

- Autorimessa al Piano terra, con superficie lorda di circa 78,00mq ed altezza interna di circa 3,47m, occupa la porzione lato sud-est ed è composta da un unico locale tramite il quale si accede alla cucina e al bagno dell'abitazione (Lotto 1A).

Internamente l'autorimessa si presenta in normale stato conservativo: la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed i soffitti sono intonacati, gli accessi carrabili hanno serrande avvolgibili in metallo, è presente il solo impianto elettrico.

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 al foglio7, particella n.242, sub 3, ubicata in Via Aso n.6, è accessibile dal vano scala di uso comune (sub1) e si sviluppa al piano secondo sottotetto come di seguito descritto:

- Piano secondo sottotetto, con superficie lorda di circa 130,00mq ed altezze interne variabili da 1,15m a 3,40m, riguarda l'abitazione composta da: ingresso, tre ripostigli, un bagno, due camere e un soggiorno/cucina con balcone esposto a sud della superficie totale di circa 9,00mq.

Internamente l'abitazione si presenta in normale stato conservativo. I pavimenti sono con piastrelle di ceramica, come per i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura, una camera ha pavimento in moquette, le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso al piano è in legno e vetro, 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 con caldaia autonoma installata nel ripostiglio. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa, è inoltre presente un camino a legna nel soggiorno.

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.

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 delle superfici commerciali complessive degli immobili oggetto di stima.

LOTTO 1A – FOGLIO 7 – PARTICELLA 242 – SUB 2				
Piano	Unità	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
INTERRATO	CANTINA	47,84	0,50	23,92
TERRA	ABITAZIONE	40,00	0,70	28,00
PRIMO	ABITAZIONE	130,00	1,00	130,00
PRIMO	BALCONE	17,60	0,20	3,52
<i>Superficie commerciale totale</i>				Circa 185,44

LOTTO 1B – FOGLIO 7 – PARTICELLA 242 – SUB 4				
Piano	Unità	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
TERRA	AUTORIMESSA	78,00	1,00	78,00
<i>Superficie commerciale totale</i>				Circa 78,00

LOTTO 2 – FOGLIO 7 – PARTICELLA 242 – SUB 3				
Piano	Unità	Sup. lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. Comm. (mq)
SECONDO	ABITAZIONE	130,00	1,00	130,00
SECONDO	BALCONE	9,00	0,20	1,80
<i>Superficie commerciale totale</i>				Circa 131,80

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 2025 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 in normale stato simile a quella in esame il valore è stimabile in circa € 1000,00 al mq;
- autorimessa in normale stato simile a quella in esame il valore è stimabile in circa € 600,00 al mq.

Tali valori vengono di seguito adeguati mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi, necessari a riflettere le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari.

COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI MERCATO

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

Lotto 1A - Abitazione: coefficiente correttivo complessivo: **0,72.**

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

Lotto 1B - Autorimessa: coefficiente correttivo complessivo: **0,64.**

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.85
COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

Lotto 2 - Abitazione: coefficiente correttivo complessivo: **0,60.**

COEFFICIENTE GLOBALE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.85
COEFFICIENTE CORRETTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

In base ai valori di riferimento medi al metro quadrato, relativi alla destinazione d'uso, applicando i coefficienti correttivi precedentemente illustrati, si ottengono i seguenti valori unitari al metro quadro:

- Lotto 1A - Abitazione: il valore unitario corretto al metro quadro è di circa **€720,00**;
- Lotto 1B - Autorimessa: il valore unitario corretto al metro quadro è di circa **€384,00**;
- Lotto 2 - Abitazione: il valore unitario corretto al metro quadro è di circa **€600,00**;

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 € 133.500,00.

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

- costi di dichiarazione e regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, stimabili in €3.500,00 (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: **€ 129.750,00.**

Lotto 1B - Autorimessa, valore di mercato € 30.000,00.

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

- costi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile € 3.500,00 (comprensivi di sanzione, oneri, diritti di segreteria, e spese tecniche Iva e Cap);

Valore conclusivo dell'immobile al netto dei costi di regolarizzazione è stimabile in: **€ 26.500,00**

Lotto 2 - Abitazione, valore di mercato € 79.100,00.

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

- costi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile stimabile in circa € 3.000,00 (inclusi diritti, tributi catastali, spese tecniche Iva e Cap, esclusi sanzione e oneri, il cui calcolo è di competenza specifica del Comune);
- 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: **€ 75.850,00.**

RIEPILOGO VALORE DEGLI IMMOBILI:

Lotto 1A – Abitazione: € 129.750,00

pertanto il valore della quota di usufrutto di 1/1 spettante alla Sig.ra [REDACTED] determina un valore di circa € 12.975,00, considerata l'età di circa 93 anni, mentre il valore della quota per la nuda proprietà di 1/1 spettante al Sig. [REDACTED] è di € 116.775,00.

Lotto 1B – Autorimessa: € 26.500,00

pertanto il valore della quota di usufrutto di 1/1 spettante alla Sig. [REDACTED] determina un valore di circa € 2.650,00, considerata l'età di circa 93 anni, mentre il valore della quota per la nuda proprietà di 1/1 spettante al Sig. [REDACTED] è di € 23.850,00.

Lotto 2 – Abitazione: € 75.850,00

pertanto il valore della quota di usufrutto di 1/1 spettante alla Sig.ra [REDACTED] determina un valore di circa € 7.585,00, considerata l'età di circa 93 anni, mentre il valore della quota per la nuda proprietà di 1/1 spettante al Sig. [REDACTED] è di € 68.265,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' È DI € 232.100,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA SIG.RA [REDACTED] È DI € 23.210,00.

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] È DI € 208.890,00.

7 – VERIFICA DELLA PROPRIETA'

All'atto della notifica del pignoramento, avvenuto in data 06/03/2024, gli immobili erano intestati al Sig. Sig.ri [REDACTED], titolare della nuda proprietà per 1/1 e [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto per 1/1.

Dalla consultazione dei certificati catastali si rileva la mancata esecuzione della voltura per riunione di usufrutto a seguito del decesso del Sig. [REDACTED], avvenuto in data 06/02/1991, come risulta dal certificato anagrafico e dalla certificazione notarile.

Tale situazione di incompletezza catastale permane ad oggi dove gli immobili sono ancora intestati ai Sig.ri [REDACTED] con diritti di nuda proprietà per 1/1, [REDACTED] ognuno con usufrutto con diritto di reciproco accrescimento per 1/2 ,derivati da:

- Atto di Compravendita del 17/05/1978 Repertorio n.13481, notaio [REDACTED] di Falerone (FM), registrato a Fermo, Volume 35 n.1868, in data 02/06/1978 - Voltura n.2636.1/1978, in atti dal 18/12/1992.

8 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE

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

1. Trascrizione del 14/06/1978- Registro Particolare 2300, Registro Generale 2823, notaio [REDACTED] Repertorio 1868 del 17/05/1978 - Atto di Compravendita.

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

1. Iscrizione del 30/07/2005- scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 29/07/2005– Reg. Particolare 1682 – Reg. Generale 6998, ipoteca volontaria - derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo - Capitale € 210.000,00- soggetto a favore [REDACTED] sede Ancona (AN), Codice fiscale [REDACTED];
2. Trascrizione del 19/03/2024- Atto Giudiziario del 27/02/2024– Reg. Particolare 1926 – Reg. Generale 2622, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED], sede Modena (MO), Codice fiscale [REDACTED]

9 –TRASCRIZIONI DI DOMANDE GIUDIZIALI

Gli immobili oggetto di pignoramento non presentano 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. Il lotto 1A è stato accorpato al lotto 1B in quanto i suoi locali al piano terra sono accessibili esclusivamente tramite il lotto 1B.

12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente gli immobili pignorati presentano il seguente stato di occupazione:

- i piani interrato e terra vengono utilizzati da tutti gli occupanti;
- il piano primo è abitato dalla Sig.ra [REDACTED]
- il piano secondo è abitato dal Sig. [REDACTED] col proprio nucleo familiare.

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 Ortezzano;*
- 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 24/10/2025

*Il tecnico incaricato
Geom. Eleonora Ficiarà*