

## **Studio Tecnico Ing. Aldo Del Zozzo**

Via Giacomo Leopardi n° 22, 63824 ALTIDONA (FM)  
Tel. mob. : 335 8259960 - P.I.: 00717730444 – C.F.: DLZLDA50L07A233E  
Indirizzo posta elettr. (e-mail) : aldo.delzozzo@gmail.com  
Posta Elettr. Certificata (PEC) : aldo.delzozzo@ingpec.eu

### **TRIBUNALE DI FERMO E.I. n. 151/2013**

PROCEDURA PROMOSSA DA: **ITALFONDIARIO SPA (MANDATARIA DI BANCA DELL'ADRIATICO SPA).**

DEBITORE: **XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX** (nel frattempo deceduta).

GIUDICE: **DOTT.SSA PERRONE DOMIZIA.**

CUSTODE: **MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI SRL.**

#### **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

OGGETTO : CTU relativa alla seguente Unità Immobiliare Urbana:  
**Unità Immobiliare Abitativa**, sita nel Comune di Porto S. Elpidio (FM),  
via Umberto 1° n. 535, descritta in Catasto Fabbricati al f. 15, con partic. n. 152 sub 14.

TECNICO INCARICATO : Ing. Del Zozzo Aldo, iscritto col n° A069 nell'Albo degli Ingegneri della  
Provincia di Fermo, residente in Altidona (FM) in via G. Leopardi n° 22,  
NOMINATO in data 26/03/2021 dal G.E.I. Dott.ssa Lucia Rocchi.

#### **PREMESSO**

**CHE** il sottoscritto Ing. Aldo Del Zozzo con studio in Altidona, via G. Leopardi n. 22, veniva incaricato in qualità di CTU per la Procedura indicata in epigrafe, per la stima del Bene Immobile in oggetto,

#### **CIO' PREMESSO**

Esaminati i documenti catastali ed urbanistici, effettuati i sopralluoghi necessari nei beni immobili oggetto della presente Perizia per i rilievi e gli accertamenti del caso, assicurandosi dell'identità dei confini, della corrispondenza catastale ed urbanistica (con accessi agli archivi dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Porto S. Elpidio), ovvero, accertando anche eventuali mancate corrispondenze ed irregolarità, assunti dati ed informazioni necessari ad esprimere la valutazione, lo scrivente CTU redige la presente Relazione Tecnica Estimativa, composta dai seguenti Capitoli e Paragrafi:

#### **CAP. 1 – DESCRIZIONE**

Paragrafi: Natura, zona, confini, caratteristiche, planimetria, superficie commerciale, vetustà.

#### **CAP. 2 – DATI CATASTALI**

#### **CAP. 3 – REGOLARITA' EDILIZIA E TRACCIAMENTO DOCUMENTALE**

Paragrafi: Dispositivi Edilizi (Autorizzazioni, Licenze, Certificazioni, ecc.), Certificazione Energetica.

#### **CAP. 4 – ATTI, TRASCRIZIONI E VINCOLI**

Paragrafi: Provenienza immobile, trascrizioni, iscrizioni, vincoli, spese condominiali, diritto d'uso.

#### **CAP. 5 – DISPONIBILITA' IMMOBILE**

#### **CAP. 6 – DIVISIBILITA' IN LOTTI**

#### **CAP. 7 – VALUTAZIONE ECONOMICA – STIMA**

Paragrafi: Criteri di Stima, Stima a comparazione, Valori Osservatorio OMI.

#### **CAP. 8 – CONCLUSIONI**

#### **CAP. 1 – DESCRIZIONE**

##### **- Natura:**

Il bene in oggetto è costituito da una singola unità immobiliare, descritta catastalmente nel Catasto Fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio al Foglio n. 15 con Particella n. 152 sub. 14, Cat. A/2, Cl. 5, Consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. 145 mq., Rendita Euro 774,69, avente quindi destinazione abitativa, posta al Piano IV° di un grande fabbricato a prevalente uso residenziale, situato al Centro del Comune di Porto Sant'Elpidio. Tale Condominio, denominato "Residence", presenta l'ingresso principale sul lato nord attraverso una corte di uso esclusivo condominiale,



corte cui si accede da Est da via Umberto I° n. 535 (tratto urbano della S.S. 16 Adriatica) e da Ovest da via Trento.

Il fabbricato si sviluppa in elevazione per 8 piani, incluso il piano terra, comprendente complessivamente n. 16 Unità Abitative Cat. A/2, n. 2 a destinazione Commerciale C/1 e n. 1 a destinazione Autorimessa/Garage C/6. Al piano 8° risulta presente un'unica Unità Abitativa, oltre a vani e spazi accessori sia condominiali che esclusivi annessi alle rispettive Unità Immobiliari; parte di tali vani di uso comune a tutti i subalterni (definiti B.C.N.C.) si individua con il locale tecnico ascensore e la centrale idrica, poi esiste uno spazio comune (sempre definito B.C.N.C.) adibito a lavatoio/stenditoio riservato a tutte le Unità Abitative con esclusione del sub. 15 piano 5°, del sub. 17 piano 6° e del sub. 19 piano 8° che, per motivi di sicurezza (non meglio specificati) stabiliti dall'Amm.re di Condominio, attualmente risulta essere interdetto all'uso agli aventi diritto. L'ingresso principale al Condominio risulta essere abbastanza ampio, da esso si accede al vano scala che distribuisce verticalmente a tutti i piani e al vano ascensore, raggiungibile però solo dopo aver superato alcuni scalini determinando un ostacolo alla completa fruibilità della salita meccanica, essendo non direttamente accessibile da persone "disabili" su carrozzina.

- **Descrizione, Caratteristiche della zona:**

Il fabbricato si trova in zona centrale dell'abitato di Porto Sant'Elpidio, come già accennato è costituito prevalentemente da Residenze con porzioni di Commerciale e Servizi, avente una urbanizzazione circostante consolidata e variegata, con presenza abitativa ad alto indice, negozi di ogni tipo ed infrastrutture di servizio di buon livello, risulta essere molto vicino alla Sede Amministrativa del Comune, alle scuole primarie e alle sedi di culto religioso.

- **Confini:**

Il fabbricato, inteso nella sua totalità, risulta edificato all'interno della particella n. 152 da cui residua sul lato nord la corte non incasata, l'unità Immobiliare oggetto di stima (posta al 4° piano) affaccia su due lati (Sud e Nord) su corte comune, ad Ovest su via Trento, mentre ad est su vano scala condominiale ed altra Unità Abitativa, superiormente confina con altra abitazione al 5° piano e al piano sottostante con altra U.I. residenziale.

- **Caratteristiche Costruttive:**

Il fabbricato è stato edificato a metà degli anni '60 con fondazioni e strutture portanti in cemento armato, con solai orizzontali e di copertura misti in latero-cemento, le cui tamponature perimetrali sono costituite da fodera interna in laterizio forato leggero e fodera esterna con muratura a prevalenza di mattoncino a vista mista a porzioni in laterizio intonacate; le tramezzature interne sono state realizzate in laterizio forato da cm. 8 con finitura ad intonaco civile e tinteggiatura per interni. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo-sanitario con caldaia autonoma a gas posta all'esterno sul balcone lato Ovest e radiatori in ghisa ad alto contenuto d'acqua con superficie radiante insufficiente. Lo stato manutentivo complessivo dell'abitazione risulta trascurato e carente di interventi di natura anche ordinaria; sono evidenti sulle pareti perimetrali delle stanze, in particolare sugli angoli e gli spigoli verticali, gli effetti di annerimento e presenza di muffe dovuti alla condensa (locali lato Ovest e lato Nord). Sicuramente il predetto fenomeno negativo risulta accentuato dalla mancata presenza di materiali e tecnologia di abbattimento dei cosiddetti "ponti termici" che, per l'epoca di costruzione dell'edificio, non venivano utilizzati; oltretutto, sul fronte Ovest, superiormente all'appartamento in oggetto e per un arretramento su tutto il lato di circa ml. 1,30, non vi corrisponde un volume ma una terrazza certamente priva di coibentazione.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica, il bagno adiacente al soggiorno è attualmente fuori servizio. I pavimenti del soggiorno, delle due camere da letto, del disimpegno e dell'ingresso sono in parquet, quello dello studio a destra dell'ingresso è in marmettoni. Gli infissi sono in pessimo stato ed inadeguati (telaio in acciaio zincato, vetri semplici, mancanza di guarnizioni), con all'esterno avvolgibili in plastica e all'interno cassonetti il legno non coibentati. Le porte interne sono in legno tamburato e impiallacciato.

La divisione interna dell'appartamento non risulta conforme con le planimetrie acquisite con accesso agli atti presso l'archivio dell'U.T. Comunale né con quelle catastali estratte tramite visura dall'archivio dell'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno. Infatti, dal sopralluogo sono emerse le differenze riscontrate confrontando le planimetrie predette (tra loro corrispondenti) con lo stato effettivo dei luoghi, risultando difforni sia la posizione delle tramezzature che la disposizione ed il numero dei locali: la cucina è stata rimpicciolita per ottenere un piccolo locale lavanderia con accesso autonomo dal soggiorno, non è stato realizzato il divisorio tra tinello e soggiorno, mentre è stato aggiunto un secondo bagno affiancato all'unico previsto sul lato Ovest; inoltre, sono state realizzate diversamente anche le restanti tramezzature in corrispondenza degli spazi disimpegno tra zona giorno e zona notte e delle camere, determinando anche un conseguente spostamento delle porte di accesso ai vari ambienti. Da ciò, conseguentemente, è risultata modificata anche la posizione e le dimensioni di alcune finestrate rispetto alle facciate



originarie, particolare questo che inciderà sulle osservazioni che seguiranno inerenti la procedura di sanabilità di tali difformità. L'altezza interna dell'appartamento coincide con quella indicata nella planimetria catastale.

- **Superficie Commerciale:**

La Superficie Commerciale è stata desunta dalle Visure Catastali come definita dall'Agenzia del Territorio, in base al DPR 138/98, ovvero Superficie al lordo delle murature (queste ultime computate al 50% se condivise con altra proprietà esclusiva o condominiale), assumendo la superficie dei balconi al 25% della loro quantità effettiva. Tale Superficie coincide quindi con quella catastale indicata in visura e risulta pari a mq. 145,00, che pertanto sarà adottata quale Superficie Commerciale ai fini della Valutazione di Mercato del Bene nel successivo CAP. 7 (Valutazione Economica e Stima).

- **Vetustà e Condizioni di Manutenzione:**

Le condizioni d'uso e vetustà sono state descritte precedentemente e sono il risultato di una scarsa attenzione alla manutenzione dell'appartamento oggetto del procedimento di E.I. dal 2013; l'unico intervento effettuato per necessità è stata la sostituzione della caldaia murale a gas effettuata dall'inquilino che ha lasciato l'abitazione nel mese di Agosto 2022 (ma che non lo ha ancora completamente liberato dagli arredi di sua proprietà).

### CAP. 2 – DATI CATASTALI

Dalla documentazione catastale reperita, risulta che l'appartamento è censito ed identificato presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Ascoli Piceno Comune Censuario di Porto Sant'Elpidio, sito in via Umberto 1° n. 535, Piano 4° - 8°, come riportato nella tabella seguente:

Foglio	Particella	Consistenza		Categ.	Cl.	Rendita	Diritti ed Oneri Reali (attuali)
15	152 sub 14	7,5 vani	Mq. 145	A/2	5	Euro 774,69	- XXXXXXX Proprietà per ½ indiviso - XXXXXXX Proprietà per ½ indiviso

### CAP. 3 – REGOLARITA' EDILIZIA E TRACCIAMENTO DOCUMENTALE GENERALE

- **Dispositivi Edilizi:**

Il fabbricato, all'interno del quale insiste l'Unità Immobiliare in oggetto, risulta essere stato edificato a seguito delle seguenti Pratiche Edilizie inoltrate presso il Comune di Porto Sant'Elpidio ed autorizzate dagli Organi e Soggetti Competenti dello stesso:

- 1) Licenza di Costruzione n. 3473 del 08/05/1963;
- 2) Licenza di Costruzione n. 3473/4100 del 07/06/1963;
- 3) Licenza di Costruzione n. 2002/395 del 29/02/1964;
- 4) Licenza di Costruzione n. 4502/832 del 12/06/1964;
- 5) Agibilità rilasciata in data 26/04/1965.

- **Dispositivi Catastali:**

L'Unità Immobiliare in oggetto risulta essere stata Accatastata in data 25/02/1965.

- **OSSERVAZIONI nel merito della Conformità Edilizia, Catastale e Fattuale:**

Come già precedentemente accennato al CAP. 1, Paragrafo Planimetrie, dal confronto tra la Planimetria di Progetto (in scala 1:100) reperita direttamente dallo scrivente CTU presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, la Planimetria Catastale (in scala 1:200) estratta per visura dall'archivio dell'Agenzia del Territorio dal Tecnico Collaboratore geom. Andrea Del Zozzo (espressamente delegato dallo scrivente CTU) e lo stato di fatto attuale dell'immobile, è risultato quanto segue:

le planimetrie di progetto e quella catastale sostanzialmente risultano sovrapponibili mentre dal sopralluogo e dai riscontri metrici effettuati in loco sono emerse evidenti difformità nelle suddivisioni interne e prospettiche nelle finestrate laterali Ovest. A tal proposito si precisa che le predette irregolarità sono "sanabili" producendo una pratica edilizia SCIA ai sensi dell'Art. 37, comma 4 del DPR 380/2001 che comprenda anche il conseguente aggiornamento catastale, con spese ed oneri che saranno quantificati successivamente nel CAP. 7.

- **Certificazione Energetica (APE):**

Per l'Immagine oggetto della presente Relazione non risulta che ad oggi sia mai stata prodotta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), pertanto, ritenendo che tale documento debba obbligatoriamente essere elaborato verrà di seguito quantificato il relativo costo (nel CAP. 7).

### CAP. 4 – ATTI, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, VINCOLI, SPESE CONDOMINIALI



- **Provenienza:**  
L'Unità Immobiliare oggetto di Stima è stata acquistata dalle attuali proprietarie XXXXXXXX e XXXXXXXX unitamente alla sorella XXXXXXXX (deceduta in data 29/01/2016) con Atto di Compravendita Repertorio n. 6.675, fascicolo n. 2.998, in data 21/12/1965, redatto dal Notaio Dr. Adalberto Danielli in Fermo, dalla venditrice Sig.ra Rosettani Cleofe in Rossi.
- **Iscrizioni / Trascrizioni:**  
Le Trascrizioni / Iscrizioni sono presenti nel fascicolo del procedimento, nel Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, redatto dal Dr. Fulvio Carnicelli Notaio in Maglie (LE), iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Lecce, procedura n. 151/2013 Tribunale di Fermo in danno di XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX (depositato dall'avv. Di Parte Procedente). A seguito del decesso di Turrini Clara sono sopraggiunte le Trascrizioni a favore (in data 28/03/2018 R.P. 1.806, R.G. 2.463) di XXXXXXXX e XXXXXXXX per i diritti di 1/6 ciascuna e la Trascrizione contro XXXXXXXX per la sua quota di diritti di 1/3 andata in Successione a favore delle predette sorelle (Pubblico Ufficiale Fermo Repertorio 37/9990 del 25/01/2018, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE relativa ad Immobili siti in Porto Sant'Elpidio).  
Tutto ciò è documentato nelle visure effettuate dallo Studio Cippitelli nella Persona della Sig.ra Cippitelli Maria Grazia, i cui esiti vengono allegati (ISPEZIONI IPOTECARIE) in copia al presente elaborato.
- **Intestazione Attuale:**  
Attualmente l'Immobile in oggetto risulta Intestato ai seguenti Soggetti:  
1) XXXXXXXX, C.F. n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Piena Proprietaria per i Diritti di 1/2;  
2) XXXXXXXX, C.F. n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Piena Proprietaria per i Diritti di 1/2.  
(Si allegano i Certificati Anagrafici di Stato Civile delle suddette).
- **Vincoli:**  
Dall'Atto di Provenienza non risultano vincoli.
- **Spese Condominiali:**  
Le risultanze contabili documentate dall'Amministratore di Condominio Dott. Mattia Rinaldi evidenziano un debito complessivo da pagare pari ad € 739,13 (si allega comunicazione e prospetto contabile ricevuto).
- **Diritti d'Uso:**  
Dalla documentazione fornita e reperita non è stato rilevato alcun Diritto d'Uso a favore di terzi.

#### **CAP. 5 – DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Attualmente l'Immobile in oggetto è nella disponibilità del CUSTODE GIUDIZIARIO.

#### **CAP. 6 – DIVISIBILITA' IN LOTTI**

Trattasi di una singola Unità Immobiliare che per la sua estensione e collocazione NON CONSENTE ALCUNA DIVISIONE.

#### **CAP. 7 – VALUTAZIONE ECONOMICA / STIMA**

- **Criteri di Stima:**  
La Stima è stata redatta in funzione del Valore a Comparazione riferito al metro quadrato lordo attualmente applicato nella zona, risultante da Atti di Compravendite di Immobili con simili caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso (Civile Abitazione), oltre che in base alla consultazione della Banca Dati delle quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, contenente elementi indicativi, aggiornati semestralmente, distinti per zone omogenee del territorio comunale di riferimento.
- **Calcolo in funzione del Valore a Comparazione:**  
Dalla consultazione della Banca Dati OMI è risultato che per il Comune di Porto Sant'Elpidio, per la zona omogenea "Centrale/CAPOLUOGO E FASCIA LITORANEA" i valori tabulati riferiti al secondo semestre 2021 e al primo semestre 2022 (ultimo aggiornamento, comunque con risultanze invariate rispetto al precedente) indicano per la destinazione RESIDENZIALE, tipologia CIVILE ABITAZIONE, stato conservativo NORMALE, valori di mercato indicativi oscillanti da un minimo di € 1.100,00/mq. ad un massimo di € 1.500,00/mq.-  
Considerato che nel nostro caso lo stato conservativo può essere considerato MEDIOCRE, il valore attribuibile è più prossimo al minimo predetto, quindi attestarsi ad **€ 1.200,00/mq.** facendo pesare favorevolmente l'ubicazione centrale, le dimensioni abitative e la luminosità dell'alloggio. A conferma dell'individuazione del predetto ultimo dato valoriale è stata effettuata una diretta indagine presso agenzie immobiliari presenti sul territorio che, per compravendite di immobili simili e nella medesima zona, hanno indicato valori minimi pari ad € 1.100,00/mq. mentre quelli



massimi pari ad € 1.300,00/mq., inducendo a ritenere congruo un valore medio attribuibile per l'Immobile in Oggetto pari ad € 1.200,00/mq.-

- **Stima a Comparazione:**

Il risultato finale di quanto precede può essere riassunto nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	Coeff.	Sup. Comm.	Valore €/mq.	PRODOTTO
APPARTAMENTO	1	Mq. 145,00	1.200,00	<b>€ 174.000,00</b>

Al valore finale PRODOTTO di € 174.000,00 andranno detratte le spese occorrenti per la regolarizzazione degli aspetti edilizi difformi (come precedentemente descritti), consistenti nella elaborazione della Pratica da inoltrare al Comune, dei relativi diritti ed obblazione da versare, della pratica di aggiornamento catastale inclusi oneri e diritti da versare, della certificazione di prestazione energetica dell'immobile. Tutte le prestazioni professionali dovranno includere oltre al compenso anche gli oneri di fatturazione. Tali prestazioni, spese ed oneri saranno descritte e quantificate come segue:

Per la Regolarizzazione Edilizia delle difformità rilevate dovrà essere prodotta una Pratica denominata S.C.I.A. ai sensi dell'Art. 37, comma 4, DPR 380/2001, che prevede l'applicazione di una sanzione oblativa non superiore ad € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00 da stabilire a cura del responsabile del procedimento, in relazione all'aumento di valore dell'immobile a seguito delle migliorie effettuate sulla base di una valutazione dell'Agenzia del Territorio.

Ipotizzando una sanzione di valore all'incirca medio tra quelli anzidetti, si assume una somma pari ad € 3.000,00 da portare in detrazione.

A tale importo occorrerà aggiungere l'onorario e spese da corrispondere al Professionista che sarà incaricato dell'elaborazione della S.C.I.A. e del suo inoltro al Comune, oltre a quello per la produzione della pratica di Aggiornamento Catastale (DOCFA) e della Certificazione Energetica APE, stimabili complessivamente in € 6.000,00 a lordo degli oneri di fatturazione.

Riassumendo, si dovranno sottrarre complessivamente € 3.000,00 + € 6.000,00 = € 9.000,00 al Valore di € 174.000,00, **da cui: € 174.000,00 - € 9.000,00 = € 165.000,00.**

## CAP. 8 – CONCLUSIONI

**Sulla base di tutto quanto precede, si può concludere che il più probabile valore di mercato attuale applicabile all'Immobile in Oggetto risulta essere pari ad € 165.000,00.**

**(dicansi Euro Centosessantacinquemila/00)**

ALTIDONA, Li 23/02/2023

IL CTU

Ing. Aldo Del Zozzo

### Elenco Documentazione Allegata :

- All. 1) Documentazione Fotografica;
- All. 2) Visura Catastale;
- All. 3) Planimetria Catastale (scala 1-200);
- All. 4) Planimetria di Progetto (scala 1-100);
- All. 5) Copia Atto di Provenienza;
- All. 6) Copia Visure e Ispezioni Ipotecarie;
- All. 7) Certificati Anagrafici di Stato Civile Soggetti Esecutati;
- All. 8) Comunicazione Amministratore Condominiale e Prospetto Contabile;
- All. 9) Copia estratto Tabella Valori OMI (1° Semestre 2022).

