

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. n. 196/2010

La sottoscritta [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED], domiciliata professionalmente a [REDACTED] in [REDACTED], ed iscritto all'Ordine [REDACTED] con il n° [REDACTED], redige la presente consulenza tecnica di stima dei beni immobili del Sig. [REDACTED], su incarico della cancelleria fallimentare del [REDACTED].

IDENTIFICAZIONE PARTI COINVOLTE

- [REDACTED] (mandataria di [REDACTED])
[REDACTED] – ATTORE PRINCIPALE
- e
- [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) ed ivi residente in via [REDACTED], [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) CONVENUTO PRINCIPALE

Premesso che:

- in data 05/05/2018, ho ricevuto l'incarico di redigere la consulenza tecnica estimativa immobiliare;
- in data 07/05/2018, ho effettuato delle visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;
- in data 25/05/2018, ho effettuato le visure ipocatastali, al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;

- in data 16/07/2018, mi sono recata presso l'immobile nel Comune di Montegranaro, per effettuare un rilievo tecnico fotografico necessario per la stima (1° sopralluogo);
- in data 30/07/2018, mi sono recata presso l'immobile nel Comune di Montegranaro, per effettuare il rilievo tecnico fotografico necessario per la stima con la presenza di un Funzionario dall'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, [REDACTED], delegata dall'Avv. [REDACTED] (2° sopralluogo). In seguito a tale sopralluogo si fa istanza per ottenere l'autorizzazione ad accedere presso l'immobile tramite l'ausilio del fabbro.
- in data 21/08/2018 è stata redatta la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso l'archivio del Comune di Montegranaro;
- in data 02/10/2018, mi sono recato presso il Comune di Montegranaro per effettuare accesso per esecuzione immobiliare, con la presenza di un Funzionario dall'Istituto Vendite Giudiziarie Marche, [REDACTED], delegata dall'Avv. [REDACTED] (2° sopralluogo) con l'intervento del fabbro, poiché nessuno era presente si è proceduto all'apertura forzata;

si relaziona quanto segue:

QUESITI DEL GIUDICE

Provveda l'esperto:

- 1) **all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 2) **ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria o le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della L. 28 /02/1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzioni o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli

e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in

cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla Direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/2/2008, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

RISPOSTA QUESITO N.1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI: Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno è possibile affermare che i beni immobili di proprietà del Sig. ■■■■■ sono censiti al Catasto Urbano come di seguito riportato:

Comune di Montegranaro - Foglio ■■■ – Particella ■■■ Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) – classe 2 – Consistenza 7.5 vani - Rendita catastale € 201.43 – piano Terra-Primo-Secondo;

UBICAZIONE E CONFINI DELL'IMMOBILE: L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato sito nel Comune di Montegranaro, in via ■■■■■ e confina a ovest, a nord ed a est con altre proprietà, il lato sud confina con Via ■■■■■.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

RISPOSTA QUESITO N.2

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale sito nel centro storico del comune di Montegrano, che si sviluppa su tre piani terra, primo e secondo, ha una struttura portante in muratura piena e solai in latero cemento ed è costituito al piano terra da un vano giorno un corridoio, un ripostiglio, una centrale termica e un sottoscala, al piano primo da un soggiorno, una cucina, un ripostiglio e un bagno ed al piano secondo da due camere e un bagno. I piani sono collegati da una scala interna. La vendita dell'immobile essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato è soggetta ad imposta di registro.

RISPOSTA QUESITO N.3

Poichè il bene immobile è collocato all'interno del tessuto del centro storico del comune di Montegrano e viste le sue caratteristiche costruttive è possibile affermare che lo stesso sia stato costruito ante 2 settembre 1967.

RISPOSTA QUESITO N.4

Da un accesso agli atti non sono emerse pratiche amministrative sull'immobile oggetto di valutazione, si allega risposta del comune di Montegrano.

RISPOSTA QUESITO N.5

L'immobile di proprietà del Sig. Conte Antonio, non è un terreno ma un'unità abitativa, pertanto non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica.

RISPOSTA QUESITO N.6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE:

Comune di Montegrano - Foglio ■ – Particella ■ Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) – classe 2 – Consistenza 7.5 vani - Rendita catastale € 201.43 – piano Terra-Primo-Secondo

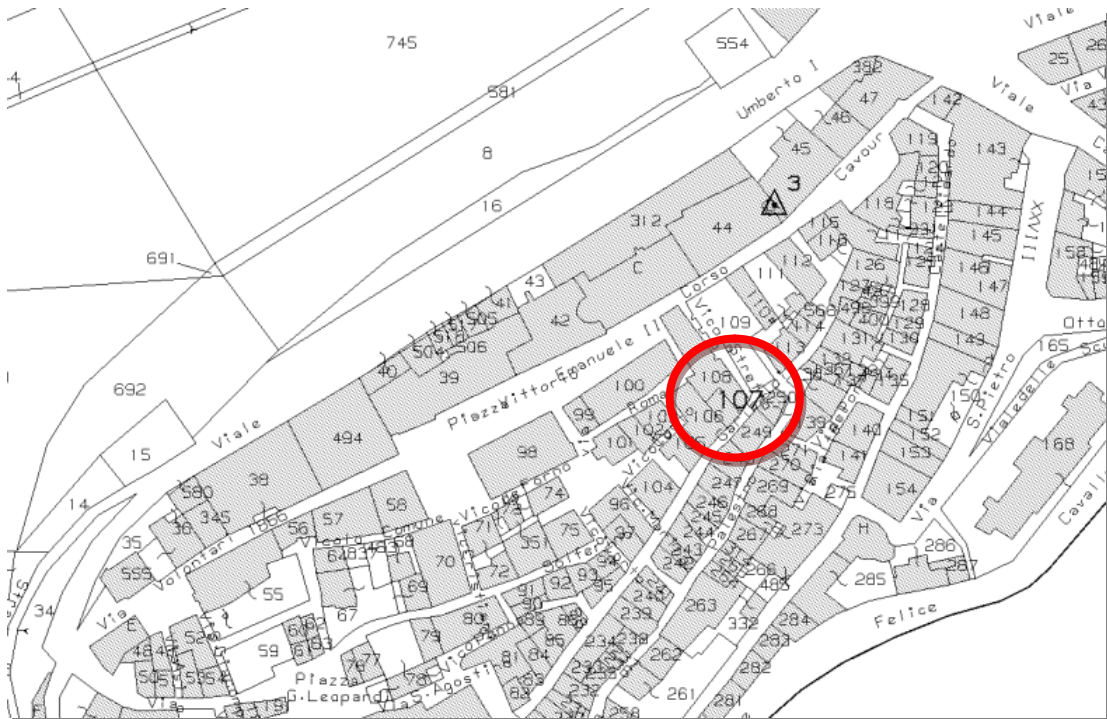
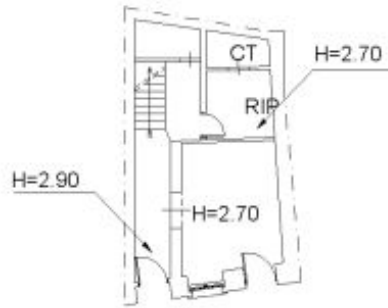


Figura n°2 – Estratto di mappa catastale

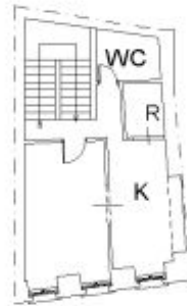
Data: 02/07/2018 - n. T325879 - Richiedente

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ascoli	Dichiarazione protocollata n. AP0091359 del 02/08/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montegranaro Via Garibaldi civ. 22	
Identificativi Catastali:		
Sezione:		
Foglio:		Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella:		Prov. Ascoli N. 191
Subalterno:		

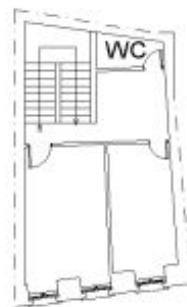
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO
H=2.50



PIANTA PIANO SECONDO
H=2.85



Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2018 - n. T325879 - Richiedente: CLBFNC76T28G920B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(2) in richiesto: A4(210x297)

Figura n°3 – Planimetrie catastali

RISPOSTA QUESITO N.7

All'atto di notifica del pignoramento del 21/10/2010 – reg. particolare n.4820 – reg. generale n.8276, l'immobile era intestato alla parte esecutata in funzione di atto di compravendita del 29/05/2008 – reg. particolare n.3415 – reg. generale n.5491.

L'immobile non è comodamente divisibile data la sua struttura, conformazione e distribuzione.

RISPOSTA QUESITO N.8

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO:

1. Atto giudiziario del 12/09/1992 – reg. particolare n.1046 – reg. generale n.6032 –
IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO, capitale Lire 35.092.461,
ipoteca Lire 60.000.000 - soggetto a favore [REDACTED] con sede
a Firenze (c.f. 00470800483), soggetto contro [REDACTED]
([REDACTED]) - [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED]
([REDACTED]);
2. Atto giudiziario del 16/09/1992 – reg. particolare n.1064 – reg. generale n.6094 –
IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO, capitale Lire 245.995.106,
ipoteca Lire 320.000.000 – soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Foligno (c.f. 00152110540), soggetto contro
[REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED]
([REDACTED]) - [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]);

3. Atto giudiziario del 16/09/1992 – reg. particolare n.1066 – reg. generale n.6094
– IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO, capitale Lire 281.532.090, ipoteca Lire 450.000.000 – soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED], con sede a Fermo ([REDACTED]), soggetto
contro [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED]
([REDACTED]) - [REDACTED] ([REDACTED]);
4. Atto giudiziario del 17/09/1992 – reg. particolare n.1075 – reg. generale n.6148 –
IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO, capitale Lire 23.770.181,
ipoteca Lire 40.000.000 – soggetto a favore [REDACTED]
S.P.A. con sede a Fermo ([REDACTED]), soggetto contro [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED] ([REDACTED]);
5. Atto giudiziario del 26/09/1992 – reg. particolare n.1093 – reg. generale n.6271 –
IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO, capitale Lire 50.000.000,
ipoteca Lire 50.000.000 – soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Roma (c.f. [REDACTED]), soggetto
contro [REDACTED] ([REDACTED]) - [REDACTED]
([REDACTED]);
6. Atto giudiziario del 27/04/1993 – reg. particolare n.1950 – reg. generale n.2702 –
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI , soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede a Fermo (c.f. [REDACTED]), soggetto
contro [REDACTED] ([REDACTED]);

-
7. Atto giudiziario del 04/12/1993 – reg. particolare n.5166 – reg. generale n.7184 –
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI , soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED], con sede a Roma (c.f. [REDACTED]),
soggetto contro [REDACTED] ([REDACTED]);
8. Atto amministrativo del 04/04/1995 – reg. particolare n.1602 – reg. generale n.
2117 – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE per decesso di
[REDACTED] ([REDACTED]), soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] Atto amministrativo del 04/04/1995 – reg. particolare n.1612 – reg. generale n.
2127 – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE per decesso di
[REDACTED]), soggetto a favore
[REDACTED]
[REDACTED]
10. Atto notarile pubblico del 17/05/1995 – reg. particolare n.2332 – reg. generale
n.3097 – COMPRAVENDITA, soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED]
11. Atto notarile pubblico del 17/05/1995 – reg. particolare n.435 – reg. generale
n.3098 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
capitale Lire 50.000.000 – ipoteca Lire 150.000.000 - soggetto a favore [REDACTED]
[REDACTED]
- 12.

Atto amministrativo del 04/07/1995 – reg. particolare n.2973 – reg. generale n.

3978 – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE per decesso di

[REDACTED], soggetto a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/05/2004 – reg. particolare

n.584 – reg. generale n.4428 – RESTRIZIONE DI BENI, valore immobili liberati

€. 10.000,00 - soggetto a favore [REDACTED]

[REDACTED] soggetto contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n.1066 del 16/09/1992

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/05/2004 – reg. particolare

n.585 – reg. generale n.4429 – RESTRIZIONE DI BENI, valore immobili liberati

€. 10.000,00 - soggetto a favore [REDACTED]

[REDACTED], soggetto contro [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n.1075 del 17/09/1992

Atto giudiziario del 23/02/2007 – reg. particolare n.1441 – reg. generale n.2307 –

DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI – soggetto a favore

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 30/07/2007 – reg. particolare

n.1555 – reg. generale n.8394 – RESTRIZIONE DI BENI, valore immobili liberati

€. 500,00 - soggetto a favore

soggetto contro

Formalità di riferimento: Iscrizione n.1093 del 26/09/1992

Atto giudiziario del 30/07/2007 – reg. particolare n.1558 – reg. generale n.8417 –

RESTRIZIONE DI BENI - soggetto a favore

soggetto

contro

Formalità di riferimento: Trascrizione n.5166 del 04/12/1993

Atto notarile pubblico del 29/05/2008 – reg. particolare n.3415 – reg. generale

n.5491 – COMPRAVENDITA – soggetto a favore

Atto notarile pubblico del 29/05/2008 – reg. particolare n.1196 – reg. generale

n.5492 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

capitale €.140.000,00 – ipoteca €.210.000,00 soggetto a favore

21. Atto giudiziario del 21/10/2010 – reg. particolare n.4820 – reg. generale n.8276 –

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI, soggetto a favore

RISPOSTA QUESITO N.9

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO: previo un'indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, redatta sia verificando direttamente sul posto i valori di scambio nonostante in tale periodo sono estremamente limitati e sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare, **viene presentata una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.**

1.DESCRIZIONE DELLA ZONA D'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità Immobiliare sopra descritta è ubicata nel comune di Montegranaro in Via [REDACTED], è un immobile residenziale posto nel centro storico caratterizzato da una via stretta di accesso che segna il declivio collinare. Il nucleo urbano sorge su un crinale collinare a 279 m. s.l.m. che si innalza tra la valle del Chienti e quella dell'Ete Morto. Il luogo è un tipico centro medievale caratterizzato da tempo urbanizzato e caratterizzato da fabbricati a destinazione residenziale e artigianale, privilegiato dai seguenti requisiti:

- vicinanza con diverse strutture pubbliche, strutture ospedaliere, scuole, ecc..;
- dotazione di tutte le infrastrutture primarie e secondarie;
- presenza di un ottimo collegamento viario con le altre zone della città;

Il coefficiente globale della zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 1.00.

2.DESCRIZIONE URBANISTICA DELL' IMMOBILE

Dalla documentazione a me pervenuta e reperita è emerso quanto segue:

- L'unità immobiliare è individuata urbanisticamente nel vigente P.R.G. del Comune di [REDACTED] nella zona "A" – Centro Storico (art. 37 N.T.A.).

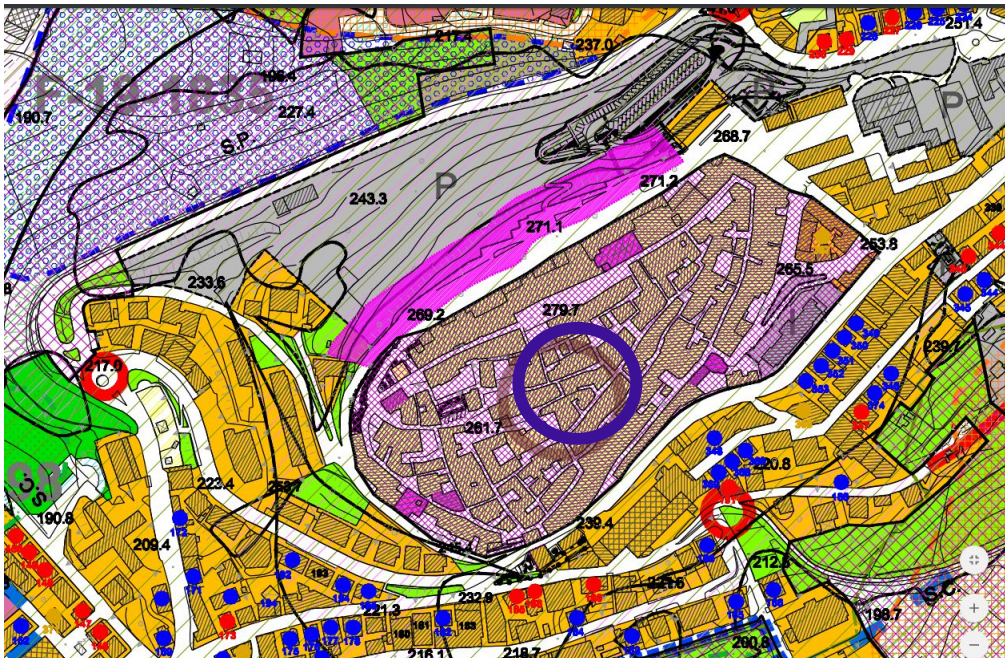


Figura n°4 – Estratto P.R.G. vigente

Descrizione in merito alla conformità: dal sopralluogo e dall'accesso agli atti amministrativi si è potuto constatare che allo stato attuale, l'unità immobiliare oggetto di stima è conforme alle documentazioni catastali e non essendoci concessioni o pratiche urbanistiche ed essendo ante 1967 è possibile dare anche una conformità urbanistica.

3.DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un fabbricato cielo terra, destinato ad uso residenziale. La costruzione risale circa agli anni 50', realizzata all'interno di un'area confinante ad Est con la via [REDACTED] e a Nord, Sud ed ovest con altri fabbricati del centro storico.

Il fabbricato che ha una struttura portante in muratura, è composto da tre piani fuori terra collegati verticalmente da una scala interna.

Le facciate esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate. Si precisa che la copertura del fabbricato non si trovano in un buono stato di conservazione e pertanto necessitano di un prossimo intervento di manutenzione straordinaria.

Per quanto sopra esposto e in relazione alla caratteristiche che lo descrivono, l'intero edificio ha in generale un cattivo stato conservativo in quanto sono necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, pertanto è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente pari a 0.75**.

4.DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di un immobile a destinazione residenziale sito nel centro storico del comune di Montegranaro, che si sviluppa su tre piani terra, primo e secondo, ha una struttura portante in muratura piena e solai in latero cemento ed è costituito al piano terra da un vano giorno un corridoio, un ripostiglio, una centrale termica con una SUL di circa 48,00 mq e un sottoscala il tutto con una altezza interna media di 2,70 metri, al piano primo da un soggiorno, una cucina, un ripostiglio e un bagno con una Sul di circa 48,00 mq e una altezza interna di circa 2,50 metri ed al piano secondo da due camere e un bagno aventi una altezza interna di circa 2.80 metri e una SUL di circa 48,00 mq. I piani sono collegati da una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta in uno stato di abbandono, da diversi anni, pertanto sono necessari interventi di manutenzione straordinaria e

ordinaria. Sono altresì presenti alcune fessurazioni da addebitare ai fenomeni sismici del 2016.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 0.60.

5. VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare si utilizza il metodo della stima comparativo di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riferite al secondo semestre dell'anno 2018. Il valore preso a riferimento 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.

Tali valori sono di seguito aumentati o diminuiti secondo dei coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo dell'unità oggetto di stima.

6. CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Per le unità immobiliari a destinazione residenziale si desume che il prezzo medio di mercato è di circa € 1.100,00 al metro quadro.

Tenuto conto dello stato conservativo e prendendo in considerazione i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, abbiamo come **coefficiente correttivo complessivo: 0,49.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.65

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di **€ 1.200,00** al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo nel paragrafo precedente possiamo dire che **il valore unitario corretto al mq per l'unità oggetto di stima è di circa € 600,00.**

7.DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la misurazione della superficie residenziale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie residenziale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 144.00 mq.**

COMUNE DI MONTEGRANARO			
foglio 18 particella 107			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
RESIDENZIALE	144.00	1	144.00
Superficie commerciale			144.00

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che il l'unità immobiliare, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali con il **valore di circa € 86.400,00.**

RISPOSTA QUESITO N.10

L'immobile non è facilmente divisibile, pertanto lo stesso è un unico lotto.

RISPOSTA QUESITO N.11

Dal sopralluogo si può accertare che allo stato attuale l'immobile pignorato risulta privo di occupazione.

Sul bene immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli o oneri che gravano sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e non risultano altresì spese di natura condominiale.

RISPOSTA QUESITO N.12

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che il bene immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A. DOCUMENTI CATASTALI

- (A-1) *Visura catastale;*
- (A-2) *Visura catastale storica;*
- (A-3) *Elaborati catastali;*
- (A-4) *Estratto di mappa*
- (A-5) *Risposta Accesso Atti_Comune di*
- (A-6) *Certificato di residenza storica*

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE

- *Ispesione Ipotecaria e relative note.*

C. FASCICOLO FOTOGRAFICO

D. RICEVUTE VISURE CATASTALI E IPOCATASTALI.

E. DESCRIZIONE DEL LOTTO_MOD. RICHIESTA PUBBLICITA'

F. PERIZIA DI STIMA PER PUNTO 15

Distinti saluti

[REDACTED]

Il CTU

[REDACTED]