

TRIBUNALE DI MACERATA

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.C.P. n. 39/2022

La sottoscritta Geom. Emanuela Ciccioli nata a Montegranaro (FM) il 12/10/1987, ed iscritta al Collegio dei Geometri di Macerata al N.1351, redige la presente consulenza tecnica di stima dei beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED], su incarico del Tribunale di Macerata, Giudice delegato Dott. Enrico Pannaggi.

Premesso che la sottoscritta:

- *In data 21/03/2023, ha ricevuto l'incarico di redigere una consulenza tecnica estimativa immobiliare;*
- *In data 08/09/2023, si è recata nel Comune di Matelica, dove sono presenti gli immobili oggetto di stima per effettuare un sopralluogo con rilievo tecnico fotografico.*
- *Ha effettuato una 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;*

allo scopo viene presentata una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.

IDENTIFICAZIONE PARTI COINVOLTE

- **ABACO S.P.A., creditore procedente**

e

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il 0 [REDACTED], e residente a [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] **convenuto principale**



IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata è possibile affermare che i beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] sono censiti al Catasto Urbano del Comune di Matelica, come di seguito riportato:

- **Foglio 50– Particella 158 – sub 10** –Categoria A/3– classe 3 – consistenza 4 vani – Sup. catastale 71mq – Sup. totale escluse aree scoperte 62 mq - Rendita catastale € 330,53 – sito in via Francesco Nunzi n.4/B - Abitazione di tipo economico collocata al piano terra;
- **Foglio 50– Particella 158 – sub 3** - Categoria C/6– classe 4 – consistenza 24mq – Sup. catastale 28 mq - Rendita catastale € 49,58 – sito in via Francesco Nunzi n. 4/A - Autorimessa collocata al piano sottostrada.

Per i quali:

[REDACTED] (CF [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED] il 0 [REDACTED]

ha diritto di Proprieta' per 1/1

Il debitore, dai dati reperiti dalla sottoscritta, gode del diritto di proprietà per la quota di 1/1 sui beni eseguiti, pertanto allo stesso spetta la piena proprietà.

Gli immobili oggetto di perizia di proprietà del Sig. [REDACTED] sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale dei beni con il coniuge. I coniugi si sono uniti in matrimonio in data 1 [REDACTED] in [REDACTED].

DESCRIZIONE DELLA ZONA D'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un complesso residenziale sito a Nord del Comune di Matelica. Lo stesso confina a nord, sud ed ovest con altre proprietà mentre ad est con stada provinciale SP256.



La zona è caratterizzata da un tessuto architettonico consolidato, di recente costruzione e risulta avere le seguenti caratteristiche:

- Vicinanza al centro città;
- dotazione di un ottimo collegamento viario con le altre zone della città e i paesi limitrofi;
- vicinanza ai servizi, negozi, ecc
- vari spazi verdi;
- monumenti e attrazioni culturali;
- attrezzature sportive e per lo svago.

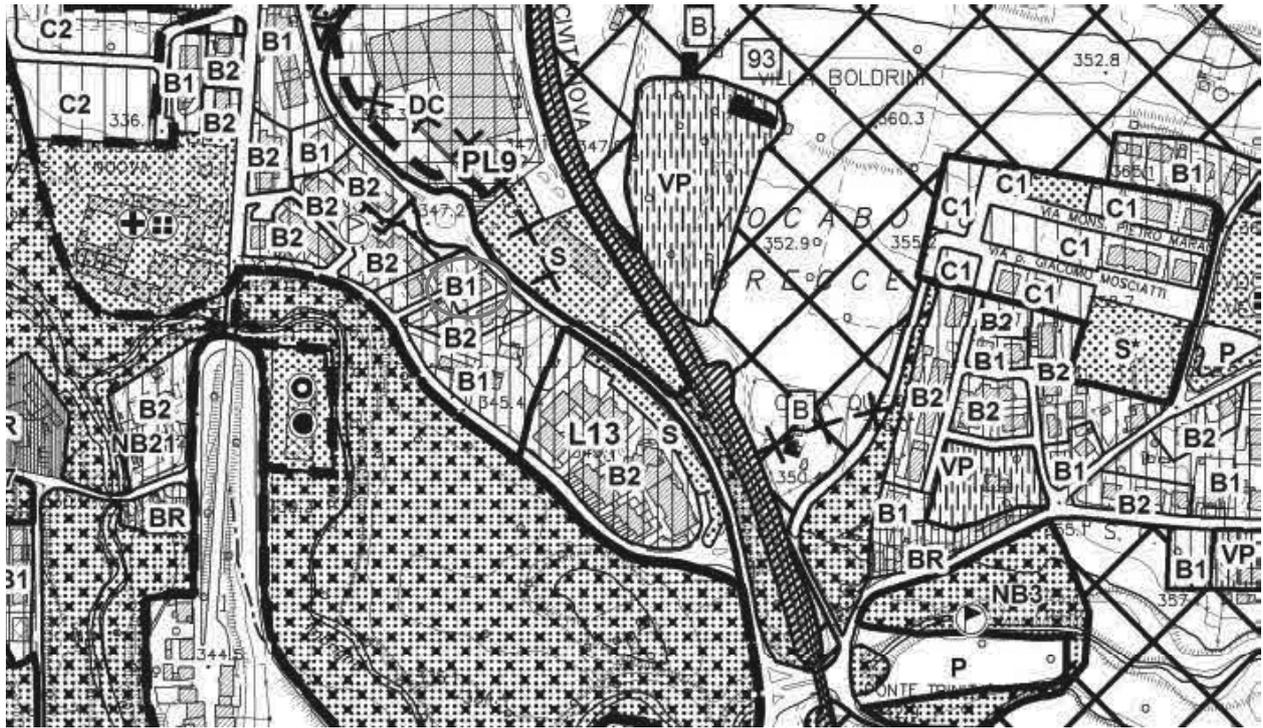
Il coefficiente globale della zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 1.00



Figura n°1 – Inquadramento territoriale



DESCRIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI



A seguire sono elencati gli articoli integrali rilevanti per gli immobili oggetto di perizia, estratti dalle N.T.A. del Comune di Matelica:

ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B 27 1. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni a quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati. 2. In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G. Sottozona B1 IF - Indice di Densità Fondiaria: 2,50 mc./mq. H - Altezza Massima: 9,00 ml. Sottozona B2 IF - Indice di Densità Fondiaria: 3,00 mc./mq. H - Altezza Massima: 12,00 ml. Sottozona B3 IF - Indice di Densità Fondiaria: 1,00 mc/mq H - Altezza Massima: 6,50 mc/mq Sottozona B4 IF - Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc/mq H - Altezza Massima: 7,50 mc/mq 3. Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi: Df - Distanza tra fabbricati: 10 ml. Dc - Distanza dai confini: 5 ml. Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. 1444/68 con un minimo di ml.5; 4. Nelle Sottozone di cui sopra il PIANO si attua per intervento edilizio diretto. 5. I progetti devono prevedere la sistemazione dettagliata dei paramenti esterni dei fabbricati e delle aree libere di



pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, aree ecc..)

La documentazione urbanistica dell'immobile reperita presso gli uffici amministrativi comunali competenti è la seguente:

- Permesso di Costruire n. 6 del 24/01/2006 – pratica edilizia n. 2573/2005
- Denuncia di Inizio attività, in variante al PDC, prot. 18041 del 18/10/2008
- Attestato di deposito presso il genio Civile prot. 10243 del 15/06/2006
- Attestato di deposito presso il genio Civile prot. 3014 del 15/02/2007

Gli immobili oggetto di stima risultano conformi alla documentazione e agli atti reperiti presso il Comune di Matelica.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

Il fabbricato nel quale sono presenti le due unità immobiliari oggetto di stima, risale all'anno 2006 e lo stesso si sviluppa su tre piani fuori terra ad uso residenziale e un piano interrato a destinazione garage al quale si accede tramite rampa carrabile esterna con cancello automatico e collegato internamente con i piani superiori tramite vano scala e ascensore condominiale.

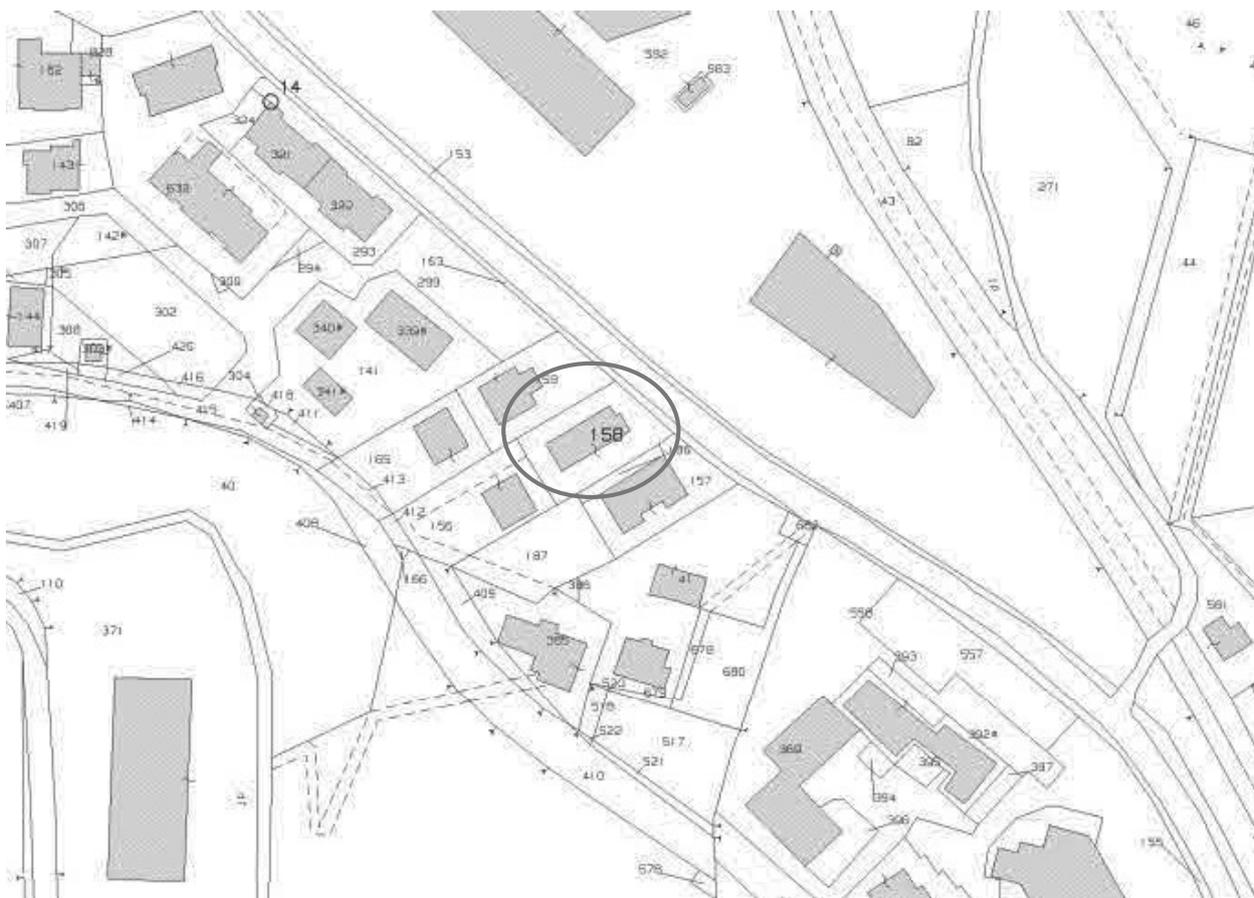
L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento.

Esternamente le facciate sono tinteggiate, gli infissi in legno e le persiane in alluminio.

Le ringhiere sono in metallo zincate e l'area di corte esterna risultata con muretto in c.a. con sovrastante ringhiera.

Il coefficiente globale del fabbricato, valutando la descrizione precedentemente esaminata e il normale stato conservativo dello stesso, è pari a 0.90





DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

La stima delle unità immobiliari viene eseguita previa divisioni in due lotti distinti come di seguito riportato:

LOTTO 1: sub 10 - L'abitazione, regolarmente censita in catasto al foglio 50, particella 158, subalterno 10, collocata al piano terra con accesso autonomo dall'esterno tramite il camminatoio condominiale, ha un'altezza interna di mt 2,70 e una superficie lorda complessiva di circa 62,00 mq come di seguito ripartita: soggiorno-cucina, un disimpegno, un bagno e due camere.

Internamente l'unità abitativa è costituita da divisori in laterizio intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in ceramica, il portone d'ingresso è di tipo blindato, gli infissi sono in legno con doppio vetro e le persiane in alluminio. L'impianto di riscaldamento è con elementi radianti a parete (termosifoni) alimentati da caldaia a metano collocata esternamente all'abitazione.



L'unità si affaccia su tre lati sulla corte esclusiva di mq 215,00 circa; la stessa è in parte piastrellata e in parte destinata a giardino.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e al buono stato conservativo dell'alloggio è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0.95.

LOTTO 2: sub 3 – Il garage, regolarmente censita in catasto al foglio 50, particella 158, subalterno 3, è situato al piano interrato. Lo stesso ha altezza interna pari a 2,45 m ed è costituita da un'unico locale adibito a garage, della superficie lorda di circa 28,00mq ed è accessibile da ingresso condominiale carrabile. L'ingresso nel locale garage è tramite basculante ad apertura manuale. Internamente è realizzata con pavimentazione e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Non sono presenti impianti.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e al buono stato conservativo dell'autorimessa è in base a quanto sopra descritto pari a 0.95.

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire alle unità immobiliari, oggetto di perizia, 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 2022. 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. Per l'immobile si è tenuto conto del suo stato, desumendo che il prezzo medio di mercato è per la destinazione dell'abitazione di tipo economico è di circa € 1.200,00 al metro quadro.

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.



Provincia: MACERATA

Comune: MATELICA

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA CASSETTE SAN DOMENICO, MERLONI, RONDINELLA, LOCALITA CAVALIER

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		S
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	1200	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1600	L

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come **coefficiente correttivo complessivo: 0,85.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEI FABBRICATI	CARATTERISTICHE GENERALI	0.90
COEFFICIENTE INERENTE LA TIPOLOGIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.95

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi



DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **le superfici commerciali complessive dei due lotti sono le seguenti:**

LOTTO 1 – FOGLIO 50 - PARTICELLA 158 - SUBALTERNO 10			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
APPARTAMENTO	62,00	1	62,00
CORTE	215,00	0.30	64,50
Superficie commerciale totale			Circa 126,50

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

LOTTO 2 – FOGLIO 50 - PARTICELLA 158 - SUBALTERNO 3			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
GARAGE	28,00	0,50	14,00
Superficie commerciale totale			Circa 14,00

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

CALCOLO DEL VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio per i locali commerciali le cifra 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 in oggetto di stima è di circa € 1.000,00.**

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che il le unità immobiliari oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo di mercato, corrispondente alla somma dei valori sopra esposti ricavati moltiplicando il valore unitario corretto per la superficie commerciale di ognuno:

- **LOTTO 1- ABITAZIONE Foglio 50 – Particella 158 – sub 10 – circa € 126.500,00**
- **LOTTO 2 - AUTORIMESSA Foglio 50 – Particella 158 – sub 3 – circa € 14.000,00**

RISPOSTA QUESITO N.3

Data la natura degli immobili in esame, edificati all'interno di una struttura a carattere condominiale e residenziale, e analizzate le visure storiche dell'immobile, è possibile affermare che non vi sono difformità/anomalie di tipo catastale. Inoltre l'immobile non è stato oggetto nè di frazionamenti e nè di riclassificazioni catastali negli anni.

RISPOSTA QUESITO N.4

Da un accertamento mediante visura storica si sono verificate le intestazioni dei beni immobili oggetto di stima, che risultano ad oggi conformi ai passaggi di proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio.

RISPOSTA QUESITO N.5

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili di proprietà del Sig. ██████████, sono presenti le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

LOTTO 1 - Foglio 50 – Particella 158– sub 10



LOTTO 2 - Foglio 50 – Particella 158– sub 3

- ISCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 1547 Registro Generale 7034
Pubblico ufficiale VALERI LORENZO Repertorio 36744/9816 del 07/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI
CREDITO.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 31 del 13/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 09/08/2012 - Registro Particolare 1481 Registro Generale 10776
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 887 del 07/08/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2436 del 15/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 02/05/2022 - Registro Particolare 4845 Registro Generale 6622
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 293 del 01/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

RISPOSTA QUESITO N.7

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano essere occupate da soggetto terzo, ma non è stato possibile reperire dalla sottoscritta alcun valido titolo.

RISPOSTA QUESITO N.10-11

Sui beni immobili oggetto di stima non sono presenti vincoli o oneri che gravano sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.



Il fabbricato è parte di un complesso condominiale. La sottoscritta non ha ricevuto alcuna documentazione da parte dell'amministratore di condominio, inerente lo stato di debito del proprietario nei confronti del condominio.

RISPOSTA QUESITO N.14

Si allega alla presente la certificazione energetica dell'immobile peritato da cui si evince che la classe energetica è di tipo "C".

ALLEGATI:

A. DOCUMENTI CATASTALI

1. *Certificati di visura;*
2. *Estratto di mappa;*
3. *Elaborati catastali e planimetrie;*

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE

1. *Ispezione Ipotecaria;*

C. FASCICOLO FOTOGRAFICO

D. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E. ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

F. CERTIFICATO RESIDENZA E DI MATRIMONIO

Morrovalle lì 12/10/2023

Distinti saluti

Geom. Ciccioni Emanuela

