Studio Tecnico
Geom.Giammatteo Poeta
Via Possenti,2 63023 Fermo (FM) – Tel 0734/229987
g.poeta@libero.it - Cell 334/2417219

TRIBUNALE DI FERMO

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE L'AGGIORNAMENTO ,CON NUOVA STIMA, DEI VALORI ATTUALI DELL'IMMOBILE ANCORA RESIDUATO PER LA VENDITA IN RIFERIMENTO ALLA PARTE ESECUTATA [redacted] n° 9/99 R.G.

[redacted]

Il C.T.U

Geom.Poeta Giammatteo

Collegio Provinciale dei Laureati Geometri e Periti di Fermo
Iscrizione Albo N. 95
Geometra Giammatteo Poeta

- **Relazione di consulenza tecnica**
- **Allegati**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore del Tribunale di Fermo.
Consulenza tecnica d'ufficio riguardante l'aggiornamento, con nuova stima, dei valori attuali dell'immobile ancora residuato per la vendita in riferimento alla parte esecutata [redacted] n° 9/99 R.G. e stesura del bando d'asta dell'immobile soggetto a esecuzione immobiliare.

Premessa:

Con ordinanza la S.V. mi invitava a comparire nell' udienza del 25/10/2013, in tale udienza veniva richiesto di redigere una nuova stima di valori attuali dell'immobile ancora residuato per la vendita a nome di [redacted]

Descrizione dell'immobile sito nel Comune di Servigliano ,Via Petroselli 1.

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un edificio ubicato nel Comune di Servigliano in Via Petroselli 1, lungo la strada provinciale che da Servigliano collega Santa Vittoria in Matenano, a circa 1,5 Km dal centro del paese.

La porzione dell'immobile oggetto di esecuzione è costituita dalle seguenti unità immobiliari:

- Foglio 3, part.lla 238, Sub 9, appartamento P.1°, categoria A/2, classe 4, vani 10 rendita catastale Euro 697,22;
- Foglio 3, part.lla 238, Sub 10, appartamento P.2°,con annesso locale al piano S1 ad uso rustico/cucina, categoria A/2, classe 4, vani 7,5 , rendita catastale Euro 522,91;
- Foglio 3, part.lla 238, Sub 12,garage P.S1 , categoria C/6, classe 6, mq 233 rendita catastale Euro 493,37;
- Foglio 3, part,lla 238, Sub 13,magazzino P. S1, categoria C/2, classe 1, mq 186 rendita catastale Euro 355,43;

Parti comuni dei sub 9 – 10 – 12 - 13:

- Foglio 3, part.lla 238, sub 11, BCNC (corte esterna e scala interna all'edificio).

Parti comuni dell'intero edificio:

Foglio 3,part.lla 238, sub 7, BCNC (vialetto d'ingresso all'immobile, viabilità interna e pianerottolo ingresso scala piano terra) ai sub 8-9-10-12-13.

GRADO DI FINITURA

-unità abitative Piano primo e secondo:

il grado di finitura interno è buono con pavimenti in monocottura nella parte giorno e legno sulla parte notte ,i bagni sono piastrellati e pavimentati con piastrelle in ceramica ,le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati,le porte interne sono in legno i balconi , terrazzi e lastricati sono pavimentati in cotto, le ringhiere dei balconi sono realizzate in ferro e tinteggiate .

Gli infissi interni sono in legno e legno-vetro ; gli infissi esterni sono in legno e vetro con sportelloni in legno esterni (che necessitano di manutenzione); il portoncino di ingresso al piano terra è in legno e vetro.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia; l'impianto di riscaldamento, a gas-metano , è costituito da corpi scaldanti in ghisa con rete di distribuzione sottotraccia con tubazioni in rame.

-vano ad uso garage piano S1:

il grado di finitura interno è buono per la sua destinazione, con pavimenti in monocottura , le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile , le porte interne sono in legno

-vano ad uso cucina/rustico piano S1:

il grado di finitura è buono per la sua destinazione, con pavimenti in monocottura,le pareti ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile e tinteggiati, il wc

è pavimentato e piastrellato con piastrelle in ceramica le porte interne sono in legno.

-vano ad uso deposito/magazzino piano S1:

risulta essere grezzo ,privo di pavimentazione con il solo battuto di cemento ,le pareti non sono intonacate.

L'edificio è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento e murature perimetrali in laterizio a faccia vista,nella maggior parte, e in piccola parte in laterizio intonacato.

Tutte le parti dell'edificio, sia interne che esterne sono in buono stato di conservazione, solamente i frontalini dei balconi necessitano di manutenzione come i canali di gronda (vedi documentazione fotografica).

L'immobile al piano seminterrato ha una superficie coperta totale lorda pari a circa mq 545.00 (metri quadrati cinquecentoquarantacinque/00); il piano primo a una superficie coperta totale lorda pari a circa mq 286,00 (metri quadrati duecentottantasei/00) balconi

mq. 80) il piano secondo a una superficie coperta totale lorda pari a circa mq. 104,00 circa

Il lotto di terreno comprendente l'immobile confina su tutti i lati con viabilità pubblica.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

Garage(mq 236,00x0,50) + **Rustico**(mq 103,00x0,60) +

Magazzino(mq 190,00x0,30) + **Appartamento P.1°**(mq 270,00x1,00) +

Balconi(mq 80,00 x 0,40) + **Appartamento P.2°**(mq 88,00x0,80) +

Lastricato P.T(mq 229,00x0,20) + **Portico Ingresso P.T.**(mq 22,00x0,40)x3/4 dell'intero +

Vialetto Ingresso (mq 18,00x0,20)x3/4 dell'intero +**Vano Scale** (mq 52,20 x 0,30) +

Viabilità Interna (mq 590,00x0,025)x3/4 dell'intero + **Corte Esterna** (mq 2510,00x0,025).

Totale superficie convenzionale assegnata mq 753,76

Coefficiente base (piano 1°) = 1,00

Coefficiente per piano terra = 1,00

Coefficiente per piano 2° = 0,80

Coefficiente per balcone = 0,40

Coefficiente lastricato piano terra = 0,20

Coefficiente per porticato = 0,40

Coefficiente per vano scale = 0,30

Coefficiente per vano garage = 0,50

Coefficiente per vano magazzino = 0,30

Coefficiente per vano cucina/rustico piano terra = 0,60

Coefficiente per corte esterna destinata a giardino/parcheggio ecc = 0,025

VALORE DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE

Tenendo conto, rispetto alla prima stima effettuata sull'immobile, della crisi del mercato immobiliare degli ultimi anni, dei valori forniti dalla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, del valore di mercato al mq per unità immobiliari del tipo in esame in zona periferica del Comune di Servigliano, si è giunti a un valore a mq pari a € 1050,00.

Pertanto il valore complessivo riferito alla superficie convenzionale è pari a :

mq 753,76 x €/mq 1050.00 = € 791.448,00

(settecentonovantunomilaquattrocentoquarantotto/00)

TRIBUNALE DI FERMO
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
22 MAG. 2014
IL CANCELLIERE

Sono necessari (come riportato nella relazione di divisione) alcuni lavori per rendere indipendenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, con la proprietà assegnata a [redacted].

- Impianto elettrico:spostamento salva vita dell'appartamento al piano terra attualmente ubicato al piano seminterrato all'interno della scala, il salva vita dovrà essere spostato al piano terra su spazio comune pianerottolo ingresso.

  Costo stimato dell'intervento **€ 1000,00**

- Impianto idrico:eliminazione del serbatoio di accumulo acqua e collegamento tubazione diretta per alimentazione piano terra .

  Costo stimato dell'intervento **€ 800,00**

- Eliminazione di un piccolo tratto di muro di altezza inferiore ad un metro per circa 3,00 metri per permettere l'accesso alla corte esclusiva del piano terra per realizzare parcheggio di pertinenza.

  Costo stimato dell'intervento **€ 800,00**

- Installazione di un contatore luce condominiale per funzionamento cancelli ingresso, luce ingresso immobile

  Costo stimato dell'intervento **€ 800,00**

Totale lavori da eseguire **€ 3.400,00**

Stato di fatto e di diritto del Lotto oggetto di esecuzione

I diritti inerenti al Lotto facente parte dell'esecuzione [redacted]) sono stati acquisiti a seguito di :

1) n° 565 Reg. Part. del 9 febbraio 1977 – Atto di compravendita a rogito del dottor Lorenzo Ciuccarelli in data 3 febbraio 1977, di rep. 15.634;

2) n° 2076 Reg. Part. del 20 maggio 1986 – Atto di compravendita a rogito del notaio Acquaticci in data 20 aprile 1986 di rep. 8737

- Regolarità urbanistica già accertata nella mia precedente perizia:

✔ Abitabilità rilasciata dal Comune di Servigliano in data 21/12/1989 limitatamente al piano primo dell'abitazione in Via Petroselli;

✔ Copia richiesta abitabilità del 26/11/1992 con la quale i [redacted] chiedevano l'abitabilità del piano terra, piano seminterrato e piano secondo;

✔ Copia verbale unità sanitaria locale n°21 Fermo-autorizzazione abitabilità;

✔ Copia collaudo statico dell'intero edificio;

✔ Abitabilità rilasciata dal Comune di Servigliano in data 28/12/1992 inerente il piano seminterrato, piano terra e piano secondo;

✔ Cronostoria rilasciata dal Comune di Servigliano per oneri di urbanizzazione;

✔ Sono state visionate nonché richiamate nei certificati di agibilità e di richiesta di agibilità le seguenti concessioni edilizie:
n°45 del 13/12/1973 rilasciata ai sig.ri [redacted]
successiva voltura in data 25/07/1977 a [redacted]
varianti n° 31/82 del 28/10/1983;n° 6 del 05/06/1987 e concessione in sanatoria n° 14 del 20/11/1992, tutta la documentazione è presente nella mia prima perizia inerente l'esecuzione immobiliare.

Stato di fatto

Nello stato di fatto il Lotto 1 oggetto di esecuzione risulta essere così utilizzato e occupato:

- Piano S1 sottostrada ad uso garage – rustico/cucina è occupato dalla signora [redacted]
- Piano 1° (abitazione) risulta essere libero;
- Piano 2° risulta essere libero;
- Piano S1 sottostrada locale ad uso magazzino per una superficie di circa mq 40 è occupato dalla [redacted] che vi svolge attività di orlatura tomaie come si evince dal certificato della Camera di Commercio di Ascoli Piceno, allegati nella mia prima perizia di esecuzione immobiliare.

LOTTO UNICO
per esecuzione immobiliare

Piena proprietà Lotto unico parte esecutata riguardante porzioni del fabbricato sito in Comune di Servigliano Via Petroselli n° 1,distinto al N.C.E.U. Al foglio 3, particella 238:

- sub 9 piano 1° categoria A/2, classe 4, vani 10, rendita catastale Euro 697,22;
- sub 10 piano S1- 2° categoria A/2, classe 4, vani 7,5, rendita catastale Euro 522,91;
- sub 12 piano S1 categoria C/6, classe 6, mq 233, rendita catastale Euro 493,37;
- sub 13 piano S1 categoria C/2, classe 1, mq 186, rendita catastale Euro 355,43;

Parti Comuni del Lotto oggetto di esecuzione:

- Sub 11 corte esterna e scale interne comune ai sub 9-10-12-13;

Parti Comuni dell'intero edificio:

- Sub 7, Bene Comune non Censibile ai sub 8-9-10-12-13 (viabilità interna dell'edificio,vialetto (lastricato) d'ingresso all'immobile, portico e pianerottolo piano terra comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, come da elaborato planimetrico allegato

Sa = Superficie negoziabile del bene immobile = **753,76 mq** oggetto di esecuzione immobiliare

Garage(mq 236,00x0,50) + **Rustico**(mq 103,00x0,60) +

Magazzino(mq 190,00x0,30) + **Appartamento P.1°**(mq 270,00x1,00) +

Balconi(mq 80,00 x 0,40) + **Appartamento P.2°**(mq 88,00x0,80) +

Lastricato P.T(mq 229,00x0,20) + **Portico Ingresso P.T. comune** (mq 22,00x0,40)x3/4 +

Vialetto Ingresso comune (mq 18,00x0,20)x3/4 +**Vano Scale** (mq 52,20 x 0,30) +

Viabilità Interna comune (mq 590,00x0,025)x3/4 + **Corte Esterna** (mq 2510,00x0,025).

Totale superficie convenzionale mq 753,76

Coefficiente base (piano 1°) = 1,00

Coefficiente per piano terra = 1,00

Coefficiente per piano 2° = 0,80

Coefficiente per balcone = 0,40

Coefficiente lastricato piano terra = 0,20

Coefficiente per porticato = 0,40

Coefficiente per vano scale = 0,30

Coefficiente per vano garage = 0,50

Coefficiente per vano magazzino = 0,30

Coefficiente per vano cucina/rustico piano terra = 0,60

Coefficiente per corte esterna destinata a giardino/parcheggio ecc = 0,025

Vm/mq = valore di mercato al mq per unità immobiliari del tipo in esame in zona periferica Via Petroselli del Comune di Servigliano = **1050,00 €/mq**

Vca = valore commerciale del bene immobile, tenuto conto delle condizioni in cui si trova allo stato attuale, risulta essere pari a

Vca = Sa x Vm/mq = 753,76 mq x 1050,00 €/mq = 791.448,00 €

(settecentonovantunomilaquattrocentoquarantotto/00)

MANIFESTO D'ASTA

Esecuzione Immobiliare n°9/99 R.G.E

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

LOTTO unico

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Servigliano, Via Petroselli 1, composta da piano sottostrada, primo e secondo

Dati Catastali

Tale immobile è censito al N.C.E.U., Comune di Servigliano, al foglio 3, particella 238:

- sub 9 piano 1° categoria A/2, classe 4, vani 10, rendita catastale Euro 697,22;
- sub 10 piano S1- 2° categoria A/2, classe 4, vani 7,5, rendita catastale Euro 522,91;
- sub 12 piano S1 categoria C/6, classe 6, mq 233, rendita catastale Euro 493,37;
- sub 13 piano S1 categoria C/2, classe 1, mq 186, rendita catastale Euro 355,43;
- sub 11 bene comune non censibile di pertinenza,corte esterna e scale interne dell'edificio, comune ai sub 9-10-12-13;
- Sub 7, Bene Comune non Censibile ai sub 8-9-10-12-13 (viabilità interna dell'edificio,vialetto (lastricato) d'ingresso all'immobile, portico e pianerottolo piano terra comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio, come da elaborato planimetrico allegato.

Confini

Il lotto di terreno comprendente l'immobile confina su tutti i lati con viabilità pubblica

Prezzo a base d'asta

791.448,00 € (settecentonovantunomilaquattrocentoquarantotto/00).

Tanto il sottoscritto doveva ad assolvimento dell'incarico ricevuto.

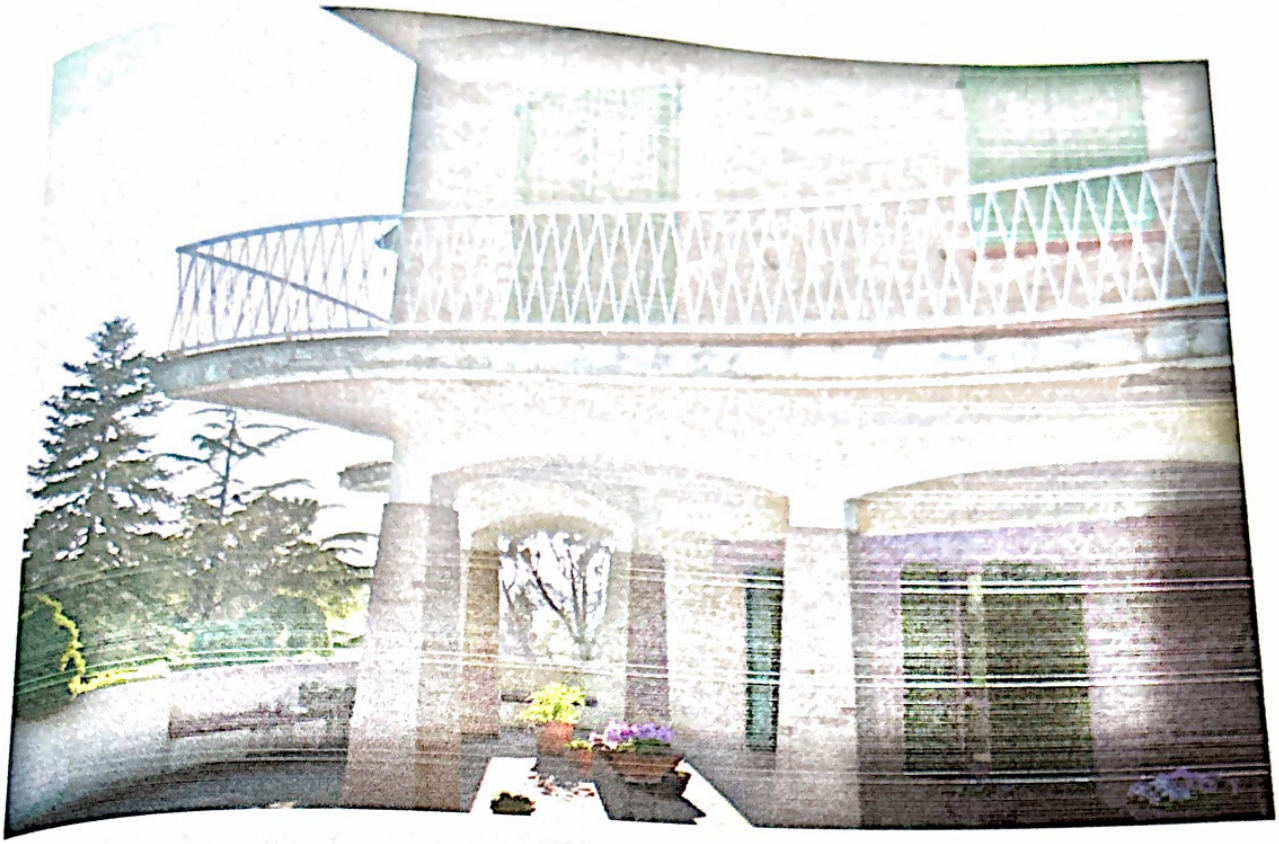
Fermo lì, 20/05/2014

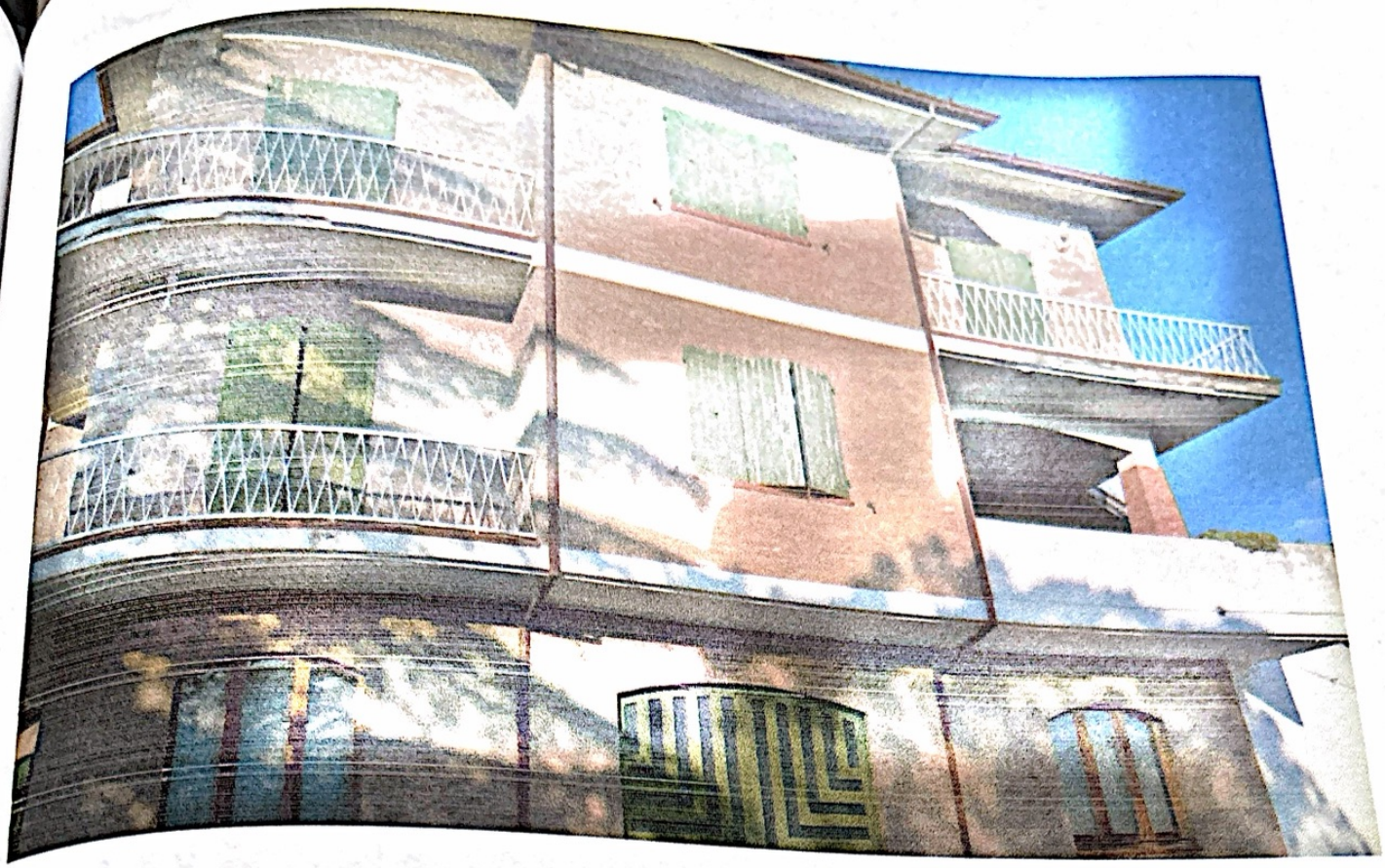
Il C.T.U.

Geom.Poeta Giammatteo

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Fermo
Iscrizione Albo N. 253
Geometra Giammatteo Poeta

Foto appartamento libero (Piano Primo)





Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2014

Dati della richiesta	**ROSSI SERGIO** **Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di ASCOLI PICENO**
Soggetto individuato	[redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SERVIGLIANO(Codice C070) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		3	238	9			A/2	4	10 vani		Euro 697,22	VIA LUIGI PETROSELLI n . 1 piano: 1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 n . 14500 .1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n . AP0073363) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		3	238	10			A/2	4	7,5 vani		Euro 522,91	VIA LUIGI PETROSELLI n . 1 piano: S1 -2; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 n . 14500 .1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n . AP0073363) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO *	Annotazione
3		3	238	12			C/6	6	233 m²		Euro 493,37	VIA LUIGI PETROSELLI n . 1 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 n . 14500 .1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n . AP0073363) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		3	238	13			C/2	1	186 m²		Euro 355,43	VIA LUIGI PETROSELLI n . 1 piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2011 n . 14501 .1/2011 in atti dal 23/03/2011 (protocollo n . AP0073364) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2014

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 03/06/2011 con prot. n. AP0077537/2011 del 28/03/11

Totale: vani 17,5 m² 419 Rendita: Euro 2.068,93

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/06/2011 Trascrizione n. 1285.1/2012 in atti dal 14/03/2012 Repertorio n.: 53 Rogante: TRIBUNALE Sede: FERMO Registrazione: Sede: ORDINANZA DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE		

Unità immobiliari n. 4 Ricevuta n. 17795 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **POETA**

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SERVIGLIANO

Elenco Subalterni

Data: 20/05/2014 - Ora: 10.08.00 - Pag: 1

Visura n. : AP0052472

Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SERVIGLIANO		3	238		

	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
						SOPPRESSO
						SOPPRESSO
						SOPPRESSO
						SOPPRESSO
	VIA LUIGI PETROSELLI	1	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB (VIALETTO D'INGRESSO ALL'IMMOBILE ,VIABILITA' INTERNA E PIANEROTTOLO INGRESSO SCALA PIANO TERRA)
	VIA LUIGI PETROSELLI		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
8	VIA LUIGI PETROSELLI	1	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
9	VIA LUIGI PETROSELLI	1	S1-2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
10	VIA LUIGI PETROSELLI	1	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 9 -10 -12 -13 (SCALA INTERNA E CORTE ESTERNA)
11	VIA LUIGI PETROSELLI	1	S1			AUTORIMESSA COLLETTIVA
12	VIA LUIGI PETROSELLI	1	S1			MAGAZZINO
13						

Visura ordinaria

ABORATO PLANIMETRICO
o da:
iammatteo
o all'albo:
i
N. 493
ermo

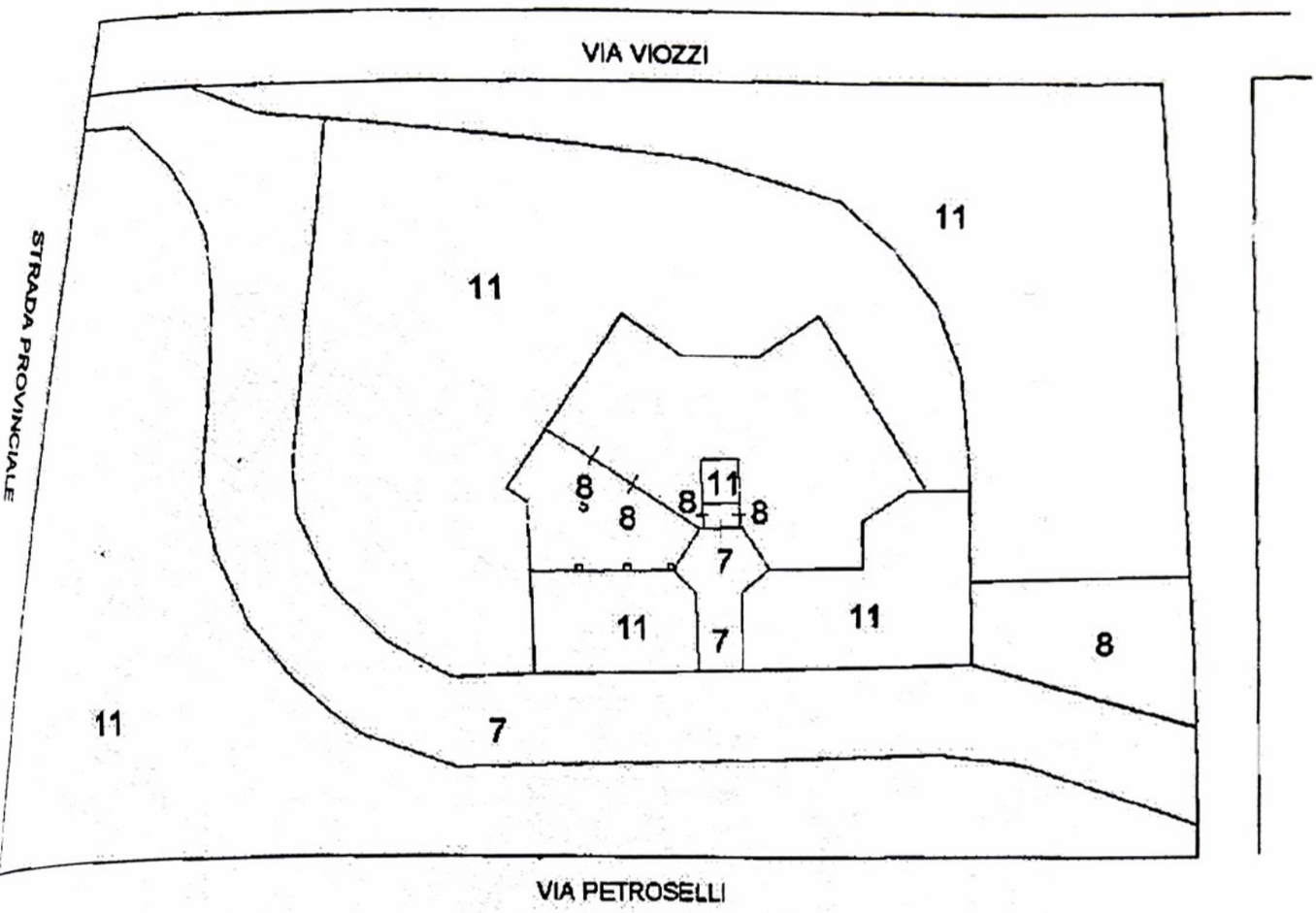
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

di Servigliano
Foglio: 3 Particella: 238

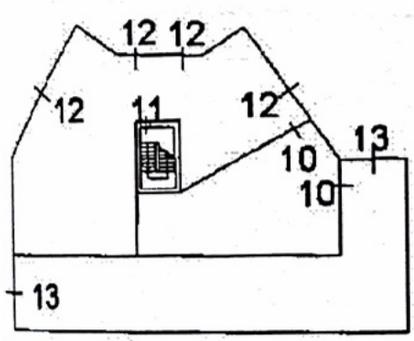
Protocollo n. AP0244181 del 18/10/2010
Tipo Mappale n. del

azione grafica dei subalterni

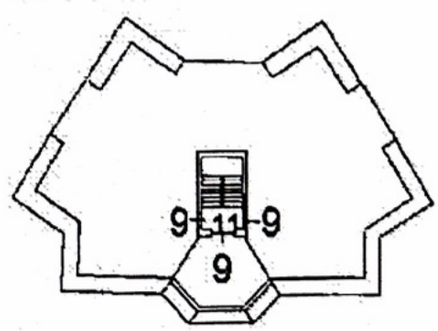
Scala 1 : 500



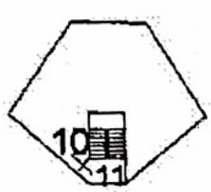
PIANO TERRA



PIANO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

N

a Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Servigliano

Via Luigi Petroselli civ. 1

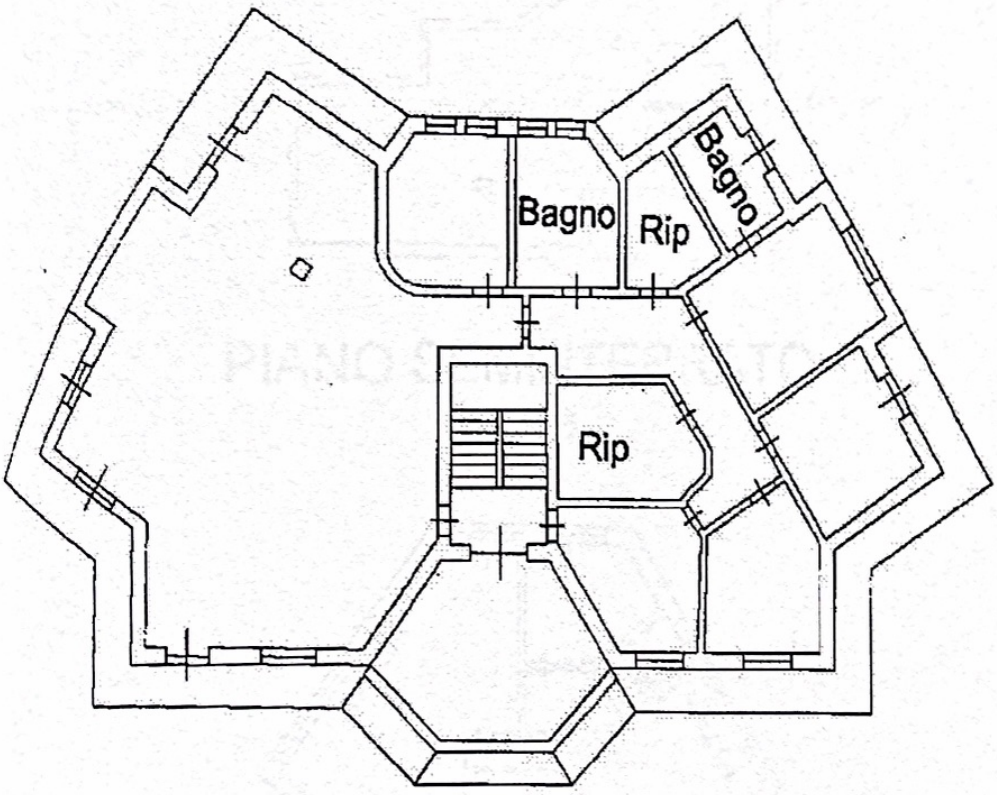
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 238
Subalterno: 9

Compilata da:
Poeta Giammatteo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Fermo N. 493

Scala 1:200



PIANO PRIMO

h = 3.00

N

orientamento

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Servigliano

Via Luigi Petroselli civ. 1

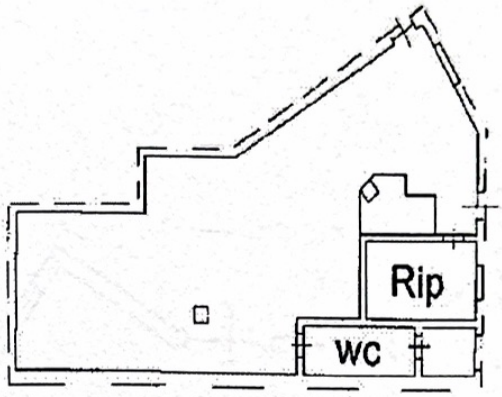
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 238
Subalterno: 10

Compilata da:
Poeta Giammatteo

Iscritto all'albo:
Geometri

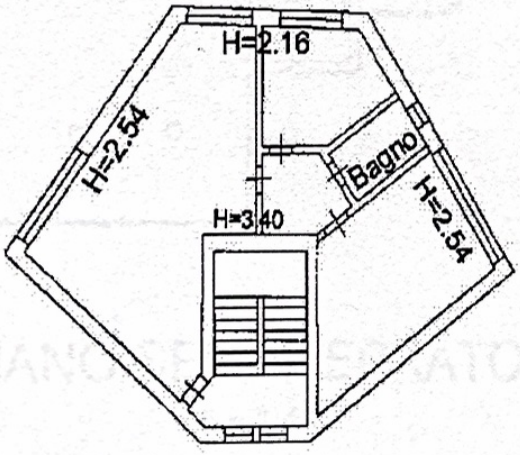
Prov. Fermo N. 493

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

h = 3.45



PIANO SECONDO

N

orientamento

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli

Scala 1: 200

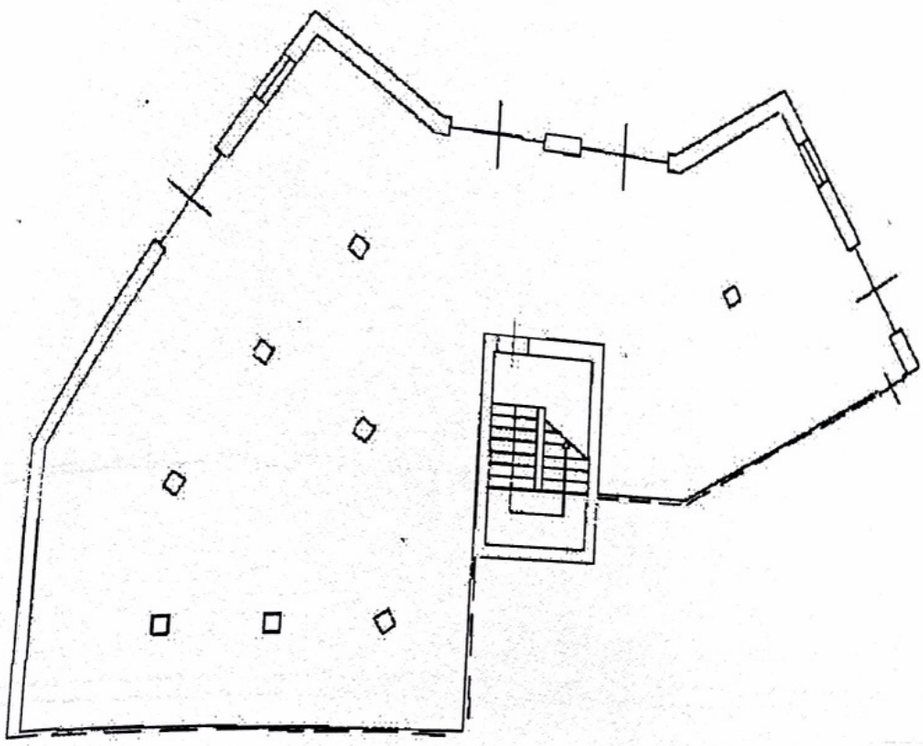
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Servigliano
Via Luigi Petroselli

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 238
Subalterno: 12

Compilata da:
Poeta Giammatteo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Fermo

div. 1

N. 493



PIANO SEMINTERRATO

h = 3.45

N

orientamento

...ne del Territorio
...STO FABBRICATI
...e provinciale di
Ascoli

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u.in Comune di Servigliano

Via Luigi Petroselli

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 238

Subalterno: 13

Compilata da:
Poeta Giammatteo

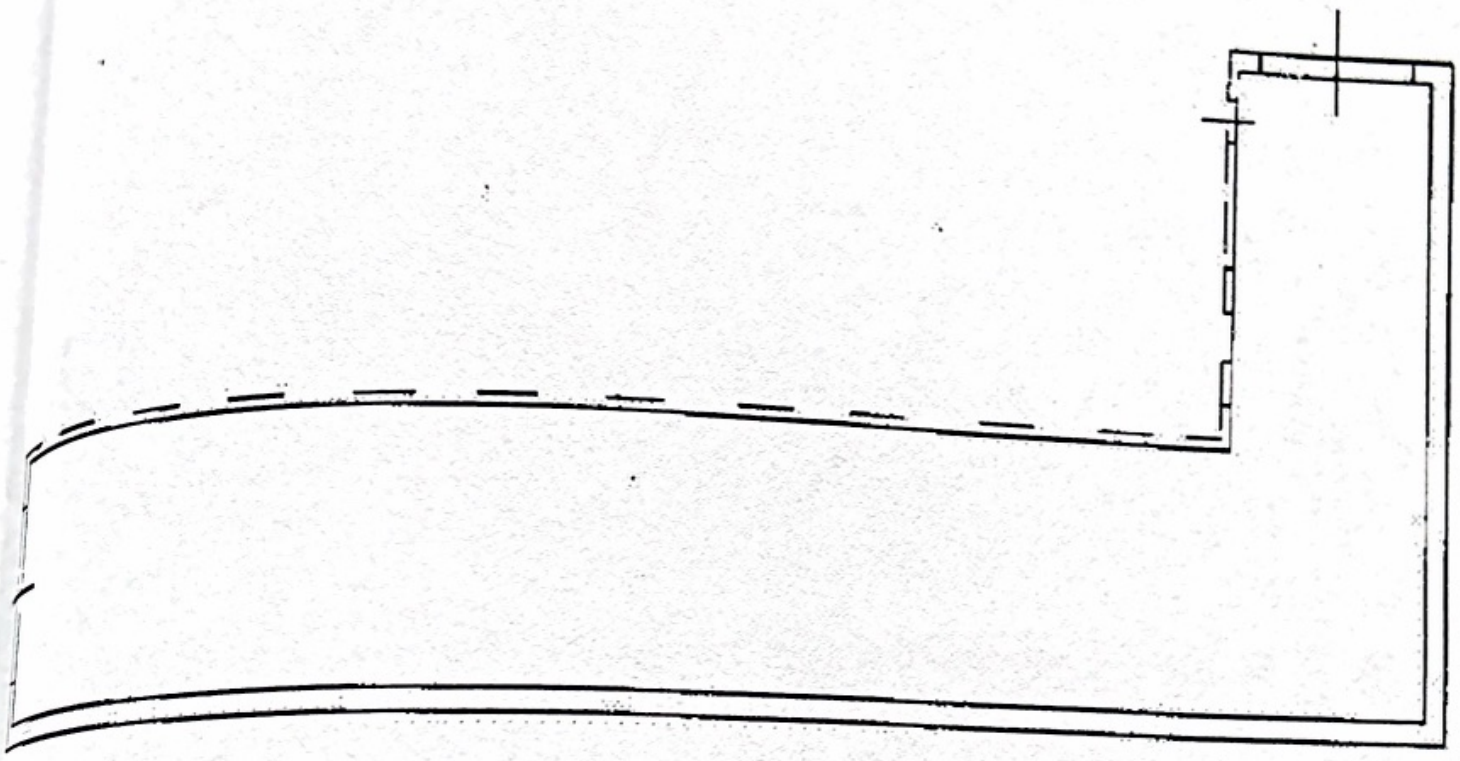
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Fermo

N. 493

div. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINTERRATO

h = 3.45