

## 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. 104/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA: **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** (Mandat. di PURPLE SPV S.R.L.).  
DEBITORE: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**  
GIUDICE: **DOTT.SSA PALMISANO MILENA.**  
CUSTODE: **MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI.**

### RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

OGGETTO : CTU relativa alla seguente Unità Immobiliare Urbana:

**1) Unità Immobiliare Abitativa**, sita nel Comune di TORRE S. PATRIZIO (FM), via G. Verdi n. 13, descritta in Catasto Fabbricati al f. 6, partic. n. 335 sub 2, categ. A/2, Cl. 1, Vani 7,5, Sup. Cat. mq. 127, Rendita € 224,66, P.1°.

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 11/03/2023 (con Notifica del 13/03/2023) dal G.E.I. Dott.ssa PALMISANO MILENA.

### 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 nel bene immobile 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 Torre S. Patrizio), 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, 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 sita a Torre S. Patrizio (FM), in via G. Verdi n. 13, descritta catastalmente nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio n. 6 con Particella n. 335 sub. 2, Cat. A/2, Cl. 1, Consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. 127 mq., Rendita Euro 224,66, P. 1°, avente quindi destinazione d'uso abitativa e collocata al Piano 1° di una palazzina che si sviluppa su 5 piani a partire dal Piano S1 (Seminterrato) oltre al 4° livello fuori terra costituito dal Piano Sottotetto. Ai Piani S1 e T. vi è una destinazione d'uso a Laboratorio artigianale, ai piani



superiori tutte le destinazioni d'uso sono residenziali, con un appartamento per ogni piano, senza dotazione di ascensore ma con un vano scala di collegamento verticale.

Il sopralluogo insieme al Custode (Marche Servizi Giudiziari) nella persona dell'Avv. Fabio Ciccola è avvenuto il giorno 25/05/2023 alle ore 15,00 (dopo un primo tentativo del 10/05/2023 fissato per le ore 17,00 andato a vuoto per assenza dei proprietari esecutati).

Sono stati effettuati rilievi fotografici, sia all'interno dell'U.I. Interessata che all'esterno dell'intera palazzina, oltre che metrici dell'appartamento medesimo al fine di riscontrare poi eventuali incongruenze tra Titoli Edilizi rilasciati, stato di fatto reale e stato di fatto catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate e lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione sono state rilevate diverse irregolarità, in particolare: 1) il vano adiacente alle scale, avente una porta sulla destra dell'ingresso (che nel catastale fa parte del soggiorno) nella realtà è una camera essendo stato realizzato un tramezzo che la separa dal salone. 2) Si accede al soggiorno dall'atrio dell'ingresso, il divisorio presente nel catastale verso la cucina è stato demolito ed è stata realizzata una porta verso la zona notte. 3) La parete verso ovest, in corrispondenza del balcone incassato è stata spostata verso la parete perimetrale, eliminando il balcone per ampliare sia il bagno che la cucina, prolungando la parete di separazione tra i due vani. 4) In conseguenza delle modifiche di cui al punto precedente, risulta variato il prospetto ovest, dove ora, al posto dell'apertura del balcone, si ha la finestra ad un'anta del bagno ed un'ampia vetrata in alluminio (con vetro semplice) a 4 ante. 5) La camera da letto adiacente al bagno presenta una finestra di normali dimensioni lato sud al posto della finestra a balcone presente nel catastale, essendo stato eliminato (o mai realizzato) il piccolo balcone su tale prospetto.

- **Descrizione, Caratteristiche della zona:**

Il fabbricato contenente l'U.I. in oggetto si trova in zona periferica, ad est del Centro Storico del paese e risulta urbanizzata e dotata di servizi ed infrastrutture di prossimità.

- **Confini:**

Rispetto ai Punti Cardinali il fabbricato, oltre la corte comune su cui affacciano tutte le U.I. presenti, confina: sul lato Nord con proprietà pubblica (via G. Verdi), ad Est e a Sud con proprietà privata XXXXXXXXXXXX ed infine sul lato Ovest con proprietà privata XXXXXXXXXXXX. L'U.I. oggetto di esecuzione oltre ai confini predetti presenta ad est la parziale aderenza con il vano scala comune a tutte le U.I. presenti, mentre al Piano T. sottostante confina con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e al Piano 2° soprastante con proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- **Caratteristiche Costruttive:**

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '50 a seguito di progetto autorizzato con Nulla – Osta prot. n. 1507 del 09/09/1957 e risulta essere stato accatastato con prot. n. 1257 in data 26/06/1958. La struttura portante dell'intero edificio è costituita da un telaio in c.a. con solai orizzontali in latero-cemento e poggia su fondazioni costituite da plinti e travi di collegamento in c.a.; le tamponature perimetrali sono state realizzate con laterizi forati da cm. 12 (fodera esterna) e da cm. 8 (fodera interna), mentre le tramezzature interne sono tutte in "foratelle" da cm. 8. Le pareti ed i soffitti interni sono con finitura ad intonaco civile e tinteggiatura a tempera. Le pareti esterne della palazzina sono prevalentemente intonacate e rifinite con "graffiato plastico" non traspirante, alternate a porzioni in mattoni faccia a vista. Lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni esterne (facciate, balconi, cornicione, ecc.), incluse quelle che perimetrano l'U.I. in oggetto, risulta essere molto mediocre e meritevole di interventi migliorativi.

- **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 30% della loro quantità effettiva. Il totale della Superficie Commerciale dell'immobile oggetto di perizia è risultato essere pari a mq. 125,00, che pertanto sarà adottato quale dato quantitativo ai fini della valutazione di mercato più probabile attribuibile al bene esecutato nel successivo Cap. 7 (valutazione economica e stima).

- **Vetustà e Condizioni di Manutenzione:**

Le condizioni d'uso e manutenzione dell'intero fabbricato sono state descritte precedentemente, mentre la vetustà risulta essere pari ad oltre 65 anni a partire dall'epoca di finitura (1958) ad oggi. All'interno dell'U.I. di cui trattasi lo stato manutentivo risulta discreto, con problemi particolari ad alcune delle porte interne e al soffitto di una delle stanze con evidenti segni di ammaloramento.

## CAP. 2 – DATI CATASTALI

Dalla documentazione catastale reperita risulta che l'U.I. in oggetto è censita ed identificata nel Catasto Fabbricati della Provincia di Ascoli Piceno, Comune Censuario di Torre S.Patrizio, ubicata in via Giuseppe Verdi n. 13 (il civico sulla palazzina reca il n. 8), Piano 1°, come riassunto nella Tabella seguente:



| Foglio | Particella | Consistenza |         | Categ. | Cl. | Rendita     | Diritti ed Oneri Reali (attuali)  |
|--------|------------|-------------|---------|--------|-----|-------------|---|
| 6      | 335 sub 2  | 7,5 vani    | Mq. 127 | A/2    | 1   | Euro 224,66 | - XXXXXXXXXXXXX<br>Diritto di Proprietà per ½ [REDACTED]<br>- XXXXXXXXXXXXX<br>Diritto di Proprietà per ½ [REDACTED]. |

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

#### Dispositivi Edilizi:

Presso il Comune di Torre S.Patrizio, nel fascicolo riguardante il fabbricato contenente l'U.I. oggetto di E.I., risultano agli Atti di detto Comune le seguenti Pratiche Edilizie:

- 1) Progetto e Nulla – Osta Pratica n. 1507 del 09/09/1957;
- 2) Autorizzazione di Abitabilità Pratica n. 8/15= 1957 del 22/09/1959;
- 3) Progetto Variante approvato in data 11/10/1974 ed Autorizzato in data 18/10/1974 prot. n.2183, relativo ad interventi in copertura e sui prospetti;
- 4) Autorizzazione per la realizzazione di un "pozzo nero" per la raccolta delle acque bianche e luride rilasciata dal Sindaco in data 13/10/1958.

#### Dispositivi Catastali:

L'Unità Immobiliare in oggetto risulta essere stata Accatastata in data 26/06/1958 prot. n. 1257 e mai aggiornata successivamente, procedura in variazione che invece, in base alle descrizioni che precedono, avrebbe dovuto essere attivata considerato lo "Stato Esistente" non conforme.

#### OSSERVAZIONI nel merito della Conformità Edilizia, Catastale e Fattuale:

Come già precedentemente accennato al "Cap. 1", lo "Stato Autorizzato" dal Comune, lo "Stato Accatastato" e lo "Stato Realizzato" ad oggi non risulta coerente e coincidente tra le varie fasi virgolettate. Da ciò deriva che, le difformità riscontrate rispetto a quanto Autorizzato consistenti nella diversa tramezzatura interna dell'appartamento, incluso l'aumento volumetrico ottenuto con la chiusura del balcone sul lato ovest ed altre mancate corrispondenze prospettiche, potranno e dovranno essere sanate inoltrando al Comune una Pratica S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. che implica il pagamento di una sanzione ed oneri connessi. Infine, conseguita la "sanatoria edilizia", dovrà essere effettuato l'obbligatorio aggiornamento catastale. Le spese ed oneri per la Sanatoria Edilizia e la Variazione Catastale saranno quantificati successivamente nel "Cap. 7".

#### Certificazione Energetica (APE)

Per l'immobile oggetto della presente Perizia non risulta che ad oggi sia mai stata prodotta l'Attestazione di Prestazione Energetica "APE". Pertanto, considerato che tale documento debba essere elaborato, anche in questo caso verrà di seguito quantificato il relativo costo nel successivo "Cap. 7".

### CAP. 4 – ATTI (PROVENIENZA), TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, VINCOLI.

#### Provenienza:

L'Unità Immobiliare oggetto di Stima è stata acquistata dagli attuali proprietari sig.ri XXXXXXXXXXXXX, ciascuno per i diritti di ½ [REDACTED], con Atto di Compravendita, stipulato dal Notaio Rossi Alfonso in data 17/11/1992, Rep. n.41983 e Trascritto a Fermo al n. 5334.1/1992 in atti dal 03/06/1993, dai venditori XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, ciascuno per le rispettive quote detenute e congiuntamente per l'intero.

#### Iscrizioni / Trascrizioni:

Le Trascrizioni / Iscrizioni sono presenti nel fascicolo del procedimento, nel Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari e lo storico ventennale redatto dal Notaio Dott. Gigino Rollo con sede a Novoli (LE) in via Lucania n. 8/A in data 06/10/2021.

#### Intestazione Attuale:

Attualmente l'Immobile in oggetto risulta Intestato come segue:

- 1) XXXXXXXXXXXXX, [REDACTED]  
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Diritti di Proprietà per 1/2 [REDACTED]
- 2) XXXXXXXXXXXXX, [REDACTED], C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
Diritti di Proprietà per ½ [REDACTED]

#### Vincoli:

Dall'Atto di Provenienza e dalla Certificazione Notarile non risulta alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù, ad eccezione dei gravami in esso elencati.

#### Diritti d'Uso:

Dalla documentazione in Atti 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 occupato (con regolare contratto di affitto) dal sig. XXXXXXXXXX, come rilevato dal Custode Giudiziario (Marche Servizi Giudiziari nella persona dell'Avv. Fabio Ciccola).

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

Trattasi di una singola Unità Immobiliare che per come è strutturata e dimensionata non consente alcuna ipotesi divisionale.

#### **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 praticato 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 Torre S. Patrizio i valori tabulati riferiti al 1° semestre 2023 (ultimo aggiornamento) indicano per la destinazione RESIDENZIALE, tipologia ABITAZIONE CIVILE, stato conservativo NORMALE, valori di mercato indicativi oscillanti da un minimo di € 590,00/mq. ad un massimo di € 810,00/mq.-

Considerato che nel nostro caso lo stato conservativo può essere considerato mediocre e che sarebbero necessari interventi di manutenzione straordinaria (sia all'interno dell'appartamento che all'esterno della palazzina), si ritiene che il valore attribuibile sia più prossimo al minimo predetto. Infatti, le indagini di mercato nella zona interessata, consultate anche agenzie immobiliari di zona e via internet, inducono a considerare congruo un valore di mercato attribuibile all'appartamento in oggetto pari ad € 600,00/mq..

**Stima a Comparazione:**

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

| <b>DESTINAZIONE</b> | <b>Coeff.</b> | <b>Sup. Comm.</b> | <b>Valore €/mq.</b> | <b>PRODOTTO</b>    |
|---------------------|---------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| RESIDENZIALE        | 1             | Mq. 125,00        | 600                 | <b>€ 75.000,00</b> |

Al valore finale PRODOTTO di € 75.000,00 dovranno essere detratte le spese occorrenti per la probabile regolarizzazione degli aspetti edilizi difformi (come precedentemente descritti), consistenti: nella elaborazione di una Pratica di Sanatoria da inoltrare al Comune, comprensiva dei relativi oneri, diritti ed obblazione da versare; della pratica di aggiornamento catastale inclusi oneri e diritti da versare; della certificazione di prestazione energetica dell'immobile (APE).

Tutte le prestazioni professionali dovranno includere oltre al compenso anche gli oneri di fatturazione. Il totale delle Spese ed Oneri, da portare in detrazione al Valore stimato di € 75.000,00, è stato considerato in maniera presunta e forfettaria pari ad € 7.000,00.

Riassumendo, si avrà: **€ 75.000,00 - € 7.000,00 = € 68.000,00.**

#### **CAP. 8 – CONCLUSIONI**

**Sulla base di tutto quanto precede, si può concludere che il più probabile Valore di Mercato attuale attribuibile all'Immobile oggetto di esecuzione risulta essere pari ad € 68.000,00.**

**(diconsi Euro Sessantottomila/00)**

ALTIDONA, Li 16/02/2024

IL CTU

Ing. Aldo Del Zozzo



Elenco Documentazione Allegata :

- All. 1) Documentazione Fotografica;
- All. 2) Visura Catastale;
- All. 3) Planimetria Catastale F. 6, P. 335 sub 2 (scala 1-200);
- All. 4) Planimetrie Stato di Fatto (scala 1-100);
- All. 5) Certificato di Stato Civile Soggetti esegutati;
- All. 6) Copia estratto Tabella Valori OMI (1° Semestre 2023);
- All. 7) Copia Perizia "con omissis".

