

TRIBUNALE DI FERMO E.I.

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

CAUSA RGNR 89/2020

Il sottoscritto Ing. Calabrò Francesco nato a Porto San Giorgio (FM) il 28/12/1976, residente a Porto San Giorgio (FM) in Via A. Costa n°453, domiciliato professionalmente a Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo Buonarroti n°89, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo con il n°A308, redige la presente consulenza tecnica di stima dei beni immobili della sig.ra _____, su incarico del Tribunale di Fermo Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Giudice Palmisano Milena

Premesso che:

- *In data 17/10/2022 veniva nominato come esperto estimatore il geometra Cori Stefano;*
- *a seguito di mancata accettazione dell'incarico da parte del geometra, in data 29/11/2022 il sottoscritto veniva incaricato di redigere la consulenza tecnica estimativa immobiliare;*
- *in data 06/12/2022 ho effettuato giuramento;*
- *in data 11/01/2023 effettuavo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento;*
- *la validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della redazione delle perizie di stima deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato;*
- *le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, così come di conformità dello stato dei luoghi, sono state effettuate con riferimento ai parametri urbanistico- edilizi indicati negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli straordinari, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale;*
- *il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei*



beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare;

Previa 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.**

QUESITI RIVOLTI AL CTU

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. In primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infravventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultravventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni. Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.



2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- a) 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;
- b) 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 I.V.A., 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;
- c) 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;
- d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze 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 e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
 - f) 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 correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
 - g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato 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 divisionale;
 - h) 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. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;
 - i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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;

- l)** a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi
- m)** 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 alleggi 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 sulla 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;
- n)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- o)** ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- p)** 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;
- q) 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 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare 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;
- r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N. 1

Il creditore ha presentato certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Notaio Domenico Russo, nella quale è riportato il seguente storico relativo la proprietà dell'immobile:

- La sig.ra _____ entrava in possesso degli immobili per atto di compravendita nr. di repertorio 64126/6099, trascritto a Fermo il 24/02/2004 997 Registro Particolare 1438 Registro Generale per acquisto fattone da “_____”;
- alla “_____” gli immobili erano pervenuti per averli edificati su area distinta al Catasto Terreni del Comune di Monterubbiano al foglio 32 particelle 296 e 279, acquistate da _____ (_____) con atto a rogito del Notaio Varriale, nr. di repertorio 59683, trascritto a Fermo in data 01/03/2002 1056 Registro Particolare 1535 Registro Generale
- Al sig. _____ l'area era pervenuta con atto a rogito del Notaio Danielli, nr. di repertorio 34714/11294, trascritto a Fermo in data 02/05/1989 1861 Registro Particolare 2550 Registro Generale, per acquisto fattone da _____ (_____) e _____ (_____)



Da visure ipocatastali effettuate sugli immobili, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- Iscrizione del 01/03/2012 – RP 200 RG 1535 – Atto Giudiziario - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Capitale euro 34.935,02 - Valore ipoteca euro 36.591,77 - A favore: _____ - Contro: _____
- Iscrizione del 04/10/2012 – RP 1115 RG 7455 – Atto Giudiziario - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Capitale euro 9.370,47 - Valore ipoteca euro 11.596,91 - A favore: _____ - Contro: _____
- Trascrizione del 01/10/2020 – RP 4508 RG 6228 – Atto Giudiziario – Atto esecutivo o giudiziale derivante da verbale di pignoramento immobili - A favore: _____ - Contro: _____

QUESITO N. 2

Nella certificazione notarile vengono così riportati i dati catastali degli immobili:

Catasto fabbricati del Comune di Monterubbiano Foglio 32 Particella 515 Subalterni

- 9, cat. A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq 118, totale escluse aree scoperte mq 107, R.C. Euro 244,28, via Aldo Moro SNC piano ½ (l'appartamento);
- 13, cat. C/6, classe U, consistenza mq 19, supr. cat. totale mq 22, R.C. Euro 52,99, Via Aldo Moro SNC piano S1 (il locale garage)

Da indagine condotta presso Agenzia del Territorio si evince il seguente storico catastale degli immobili:

Comune di Monterubbiano, Foglio 32 Particella 515 Subalterni 9 e 13

- COSTITUZIONE n. 2055.1/2003 – Pratica del 15/10/2003 n. AP0152760

Comune di Monterubbiano, Foglio 32 Particelle 279

- Variazione in soppressione del 12/08/2003 – Pratica n. 119652
 - Soppresso i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 279
 - Variato i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 515



- Frazionamento del 20/05/1976 in atti dal 14/02/1979 (n.39877)

Comune di Monterubbiano, Foglio 32 Particelle 296

- Variazione in soppressione del 12/08/2003 – Pratica n. 119652
 - Soppresso i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 279
 - Costituito i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 515
- Frazionamento del 20/05/1976 in atti dal 14/02/1979 (n.39877)

QUESITO N. 3

La signora _____ risulta coniugata con il sig. _____ in data 08/06/2017 in regime di separazione dei beni.

QUESITO N. 4

I fabbricati oggetto di pignoramento sono siti a Rubbianello, frazione del Comune di Monterubbiano (FM) in Via Aldo Moro SNC e censiti al Foglio 32 Particella 515 Subalterni 9 e 13 del Catasto di Monterubbiano.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE





Figura n°2 – Inquadramento territoriale (dettaglio)

Le unità Immobiliari sopra descritte fanno tutte parte di un complesso immobiliare residenziale, situato nella parte Ovest del centro abitato. Nelle vicinanze del fabbricato sono presenti bar, ristoranti e negozi di generi alimentari. Sono facilmente raggiungibili anche un ufficio postale, un negozio di ferramenta e una farmacia. Il centro urbano è collegato alle principali arterie stradali della zona

Il luogo è da tempo urbanizzato e caratterizzato da fabbricati a destinazione residenziale e commerciale, privilegiato dai seguenti requisiti:

- 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

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. in quanto il proprietario è un soggetto privato.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono fabbricati e non appezzamenti di terreno e pertanto non sono stati richiesti i relativi certificati di destinazione urbanistica.

Da una ricerca condotta presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno è possibile affermare che le unità immobiliari sono censite come di seguito riportato:



• **Comune di Monterubbiano - Foglio 32 – Particella 515 – sub 9**

Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile) – classe 4 – Consistenza 5,5 vani – superficie totale 118 Mq – Rendita euro 244,28 – Via Aldo Moro SNC – Piano 1-2;

• **Comune di Monterubbiano - Foglio 32 – Particella 515 – sub 13**

Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) – Classe U – Consistenza 19 mq – Superficie totale 22Mq – rendita euro 52,99 – Via Aldo Moro SNC – Piano S1;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano tutti intestati alla sig.ra _____ (CF _____) con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Da quanto risulta agli atti, al momento della notifica del pignoramento, avvenuta il giorno 22/07/2020, la sig.ra _____ risultava intestataria degli immobili con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

MAPPA CATASTALE



Figura n° 3 – Mappa catastale Foglio 32 Particella 515 del Catasto di Monterubbiano



DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

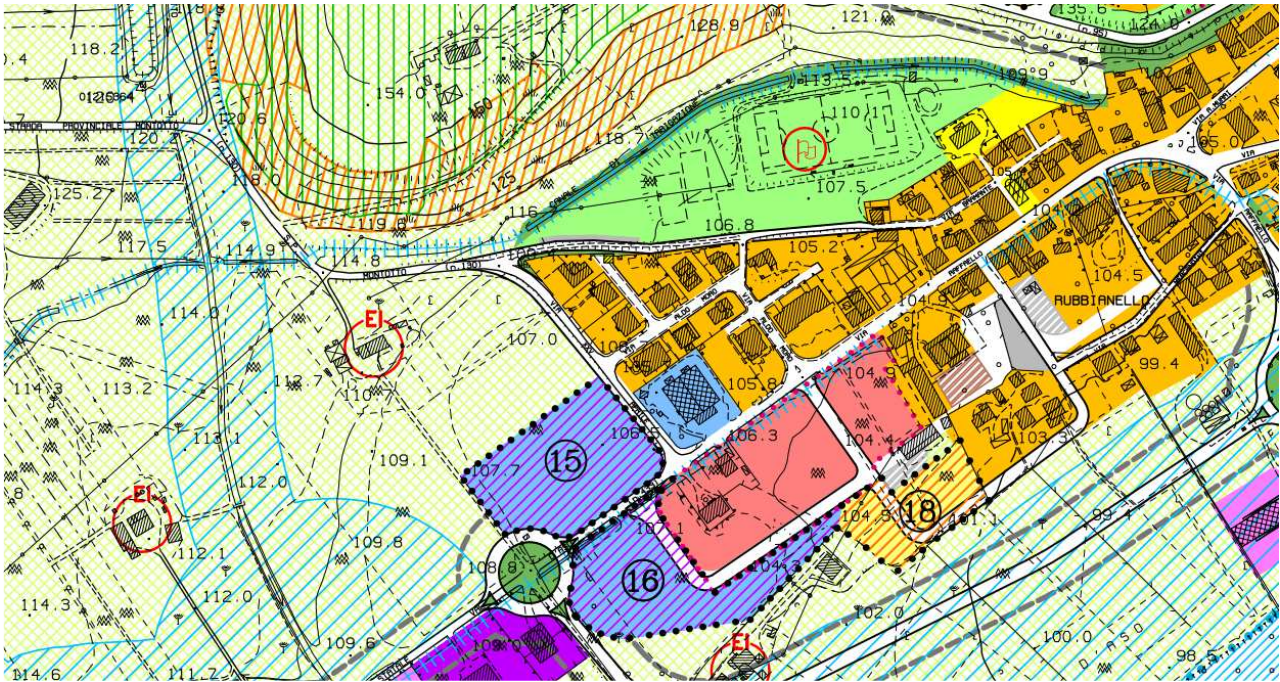


Figura n° 4 – Dettaglio mappa PRG di Monterubbiano

- L'unità immobiliare è individuata urbanisticamente nel vigente P.R.G. del Comune di Monterubbiano nella zona "PARTI CONSOLIDATE residenziali – tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità" (Art. 47 delle NT del PRG).

L'unità immobiliare è urbanisticamente definita dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia numero 11/2002
- Concessione Edilizia numero 25/2002
- Denuncia Inizio Attività del 11/11/2003
- Certificato di Agibilità del 25/05/2006

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 presente una tettoia sul terrazzo al piano secondo la quale non è stata autorizzata e pertanto è necessaria una messa in pristino con demolizione della stessa per un importo di spesa di circa € 3.000,00

Al momento della notifica dell'atto di pignoramento effettuato in data 20/07/2000, la sig.ra _____ era proprietaria degli immobili per 1/1.



DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato cielo-terra ad uso residenziale suddivisa su tre piani fuori terra ed uno interrato ad uso garage dal quale si accede tramite rampa carrabile esterna.

La costruzione risale all'anno 2002 ed ha una struttura portante in c.a. con solai e copertura in latero cemento.

Le facciate esterne sono rivestite con mattoni faccia vista.

Le persine e i portoni esterni sono in alluminio.

Per quanto sopra esposto e in relazione alle caratteristiche che lo descrivono, l'intero edificio ha in generale un buono stato conservativo e pertanto è possibile assegnare allo stesso un coefficiente pari a 0.90.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO 1

Foglio 32 – Particella 515 – sub 9

Trattasi di un'unità immobiliare al piano primo con destinazione residenziale alla quale si accede tramite scala comune. L'appartamento ha una SUL di mq 34,00 al piano primo dove è presente la cucina e la zona giorno e una scala dalla quale si accede al piano secondo che ha una SUL di mq 71,00 nel quale si trovano n. 3 camere, due bagni e un disimpegno.

Inoltre è presente un balcone di mq 7,00 al piano primo e un terrazzo di mq 45,00 al piano secondo ove è presente una tettoia non autorizzata la quale deve essere demolita.

Internamente le altezze sono di mt 2,70.

I pavimenti sono in monocottura per la zona giorno e i bagni mentre nelle camere è presente parquet.

L'appartamento risulta intonacato e tinteggiato.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro.



L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia, con produzione di acqua calda e termosifoni.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del deposito che risulta discreto è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0,95.

LOTTO 2

Foglio 32 – Particella 515 – sub 13

Trattasi di un'unità immobiliare al piano interrato a destinazione garage. Lo stesso ha una SUL di mq 22,00 e un'altezza di mt 2,50.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del deposito che risulta discreto è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0,90.

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 trimestre 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.

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.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO



Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTERUBBIANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300
Abitazioni civili	NORMALE	650	900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	770
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	850	1100
Autorimesse	NORMALE	330	450
Box	NORMALE	410	560

- Per le unità immobiliari a destinazione residenziale si desume che il prezzo medio di mercato è di circa € 1.150,00 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: 0,85.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.95
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.90



• *Tabella dei parametri e coefficienti correttivi*

Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di € 1.150,00 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 € 980,00.**

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che:

- le unità oggetto di stima verranno suddivise in due lotti;
 - la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni;
- si espone quanto segue:

LOTTO 1: la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 106,75 mq.

<u>Lotto 1</u>			
Foglio 32 – Particella 515 – sub 9			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
APPARTAMENTO (PIANO 1-2)	105,00	1	105,00
BALCONE (PIANO 6)	7,00	0,30	2,10
TERRAZZO	45,00	0,30	13,5
<i>Superficie commerciale</i>			120,60

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

LOTTO 2: la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 11,00 mq.



<u>Lotto 2</u>			
Foglio 32 – Particella 515 – sub 13			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
GARAGE	22,00	0,5	11,00
<i>Superficie commerciale</i>			11,00

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che le unità immobiliari oggetto di stima, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali di ognuno, con i sotto elencati valori:

- **LOTTO 1 - Valore unità immobiliare circa € 118.000 – € 3.000 = € 115.000,00**
- **LOTTO 2 - Valore unità immobiliare circa € 11.000,00**

L'immobile risulta occupato alla data del sopralluogo dal proprietario.

ALLEGATI:

A. DOCUMENTI CATASTALI

- (A-1) visure storiche;
- (A-2) planimetrie ed elaborato;
- (A-3) estratto di mappa

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE

C. FASCICOLO FOTOGRAFICO

D. DOCUMENTAZIONE ACCESSO AGLI ATTI IN COMUNE

E. CERTIFICATO MATRIMONIO E STATO CIVILE



Distinti saluti

Porto San Giorgio li 19/04/2023

Dott. Ing. Calabrò Francesco

