

Tribunale di Ascoli Piceno

UFFICIO DEL GIUDICE UNICO -SEDE CENTRALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.E. n. 43/2019

Creditore procedente
Banca di credito cooperativo di Riano

[REDACTED]
contro
Debitore

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE E STIMA

- Giudice dell'Esecuzione :Dott.ssa D'Ottavi Simona
- Tecnico (esperto) incaricato: **geom. Alberto Panichi**
- Data giuramento: **22.01.2020**
- Data prossima udienza: **05.06.2020**

1. Premessa e Quesiti

All'udienza del giorno **02** del mese di gennaio dell'anno **2020** il sottoscritto geom Alberto Panichi nato ad Ascoli Piceno il 13/12/1965, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1255 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno al n. 247 con studio in Ascoli Piceno via dei Bonaccorsi, 21 veniva nominato esperto nel procedimento di esecuzione R.E n. 43/2019 promosso dal creditore precedente **Banca Credito COOP di Riano** contro i debitori [REDACTED]

Il giorno **22 gennaio 2020**, letti attentamente i quesiti nonché le ulteriori disposizioni ed avvertenze, accettavo l'incarico conferitomi e prestavo il giuramento di rito davanti al al Funzionario Giudiziario dr.ssa Albertini Rita e mi venivano posti i seguenti **QUESITI**:

Q1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione'

- a) *della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) *degli accessi;*
- c) *delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.),'*
- d) *dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- e) *della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) *se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex art. 159 e ss. cod. civ.,'*

Q2 SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso;

verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità.

Q3 STATO DI POSSESSO

Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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.

Q4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

-che resteranno a carico dell'acquirente

- a) Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale;
- b) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- c) Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
- d) Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
- e) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- f) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge,

-che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- g) Iscrizioni (a spese dell'acquirente),-
- h) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);
- i) Difformità catastali (a spese della procedura);

Q5 STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta,

- (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile),
- (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile,
- (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3),
- (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4),
- (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi,

(f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
Rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile;
Il Giudice dell'Esecuzione autorizza l'esperto ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici competenti documenti che siano utili all'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie ecc.) e a far uso della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici.

Ciò premesso, controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., il sottoscritto effettuava presso gli uffici competenti le visure utili all'espletamento dell'incarico, previa comunicazione scritta al debitore esecutato, al creditore procedente (a mezzo -PEC- Posta Elettronica Certificata e Raccomandata A/R) comunicava l'inizio alle operazioni peritali eseguendo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 30.01.2020 alle ore 10:30 (Cifr. All. n. 1 verbale inizio operazioni peritali e convocazioni) effettuando i rilievi, le misurazioni necessarie e relativa documentazione fotografica.

2. Risposte ai quesiti:

-R.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il pignoramento riguarda l'intera quota (1/1) di proprietà di un appartamento ad uso abitativo in corso di costruzione sito nel comune di Valle Castellana (TE) in Via Strada Provinciale 49 (SP49) snc ai piani seminterrato, rialzato, primo e sottotetto, oltre alla Quota di 1/12 dell'area di pertinenza esterna di consistenza pari a mq 502

L'appartamento è porzione di un complesso residenziale a sviluppo orizzontale (interno n. 2) (a schiera) con tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, realizzato con intelaiatura spaziale in cemento armato e solai in latero-cemento, solette piene armate di circa cm 25 a sbalzo o appoggiate per scale, balconi ed aggetti, la copertura a falde è realizzata con sovrastante manto di tegole e sottostante impermeabilizzazione mediante guaina prefabbricata elastomerica bituminosa, i tamponamenti esterni hanno spessore di cm. 30 e finitura con intonaco verniciato a base quarzo. L'appartamento è rifinito solo nella parte esterna (compreso il tetto) ed il piano sottotetto, i restanti piani (seminterrato, rialzato, primo e scala (compresi i balconi) risultano non rifiniti e cioè senza intonaco civile su pareti e soffitti, senza massetti e pavimenti.

Non è installato impianto elettrico, riscaldamento e idrosanitario.

Non sono presenti né infissi interni né esterni, i balconi non hanno ringhiere esterne

La costruzione del complesso risale ai primi anni novanta.

L'appartamento ha una consistenza pari a mq 133,06 oltre mq 41,54 di balconi , garage ed un locale magazzino al piano seminterrato S-1 di consistenza totale pari a mq. 87,52, un piccolo giardino al piano terra sul lato sud davanti all'ingresso principale di mq. 29,60 ed è composto da:

al piano rialzato ingresso, soggiorno , bagno non rifiniti e due balconi;
al piano primo n. 3 camere da letto, bagno non rifiniti e due balconi;
al piano sottotetto soggiorno cucina, un bagno, rifiniti con pavimenti ed intonaco civile oltre a due vani al grezzo non praticabili nella parte di sottotetto piu' bassa nei lato Nord e Sud.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate ex Territorio di **Teramo** Comune di Valle Castellana catasto fabbricati al P. S1T-1-2-, Foglio 57 P.lla **620** sub 10 e P.lla **623** Categoria. F/3 (in corso di costruzione) graffate, Ditte [REDACTED]

[REDACTED]

Aree esterne comuni al complesso edilizio (zona verde che forma la scarpata sulla strada SP 49) Area della superficie di mq 502 censito presso l'Agenzia delle Entrate ex Territorio catasto terreni di **Teramo** Comune di Valle Castellana Foglio 57, particelle:

-**412**, classe 2 are 00.25 R.D.E. 0,04 e R.A.E. 0,07;

-**619** classe 2 are 04.77 R.D.E. 0,74 e R.A.E. 1,35

[REDACTED]

(Cifr. all n. 2 Documentazione catastale).

E' stata accertata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Essendo l'immobile ancora in fase di costruzione non sono ancora depositate le planimetrie catastali

L'appartamento si trova nel comune di Valle Castellana (TE) all'interno del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga (H s.l.m ml. 630) in zona residenziale sulla strada SP 49, a destinazione prevalentemente residenziale.

Dista circa 40 Km dal Capoluogo di provincia Teramo (TE) e 18 Km dalla città di Ascoli Piceno (AP).

Il giorno 08.03.2020 si è tenuto un referendum per passare dalla provincia di Teramo (Abruzzo) a quella di Ascoli Piceno (Marche), il referendum non ha raggiunto il quorum necessario alla sua validità (**273 votanti**, pari al 25% degli aventi diritto;**236 Si,32 No**, 2 nulle) quindi il comune rimane nella provincia di Teramo.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primari e secondari.

La zona è molto tranquilla.

L'accesso al complesso immobiliare dall'esterno avviene dalla SP 49 tramite un vialetto di pertinenza di tutte le unità che compongono il complesso residenziale (totale di 12 unità immobiliari) .

Dal predetto, si accede, tramite il piccolo giardino sul lato SUD all'ingresso principale dell'unità oggetto di perizia.

Esternamente l'unità risulta rifinita con intonaco e tinteggiatura tranne i balconi che sono privi di ringhiere e pavimenti.

Al piano seminterrato ci sono il locale garage ed il locale magazzino entrambi non hanno rifiniture interne tranne il rinzaffo delle murature e dell'intradosso dei solai.

L'altezza utile è ml. 2,20

Al piano rialzato ci sono i locali ingresso, soggiorno/cucina e bagno, tutti non hanno rifiniture interne tranne il rinzaffo delle murature e dell'intradosso del solaio. Sul lato Nord e Sud ci sono due balconi che non hanno ne ringhiere ne pavimento. L'altezza utile è ml. 2,70

Al piano primo ci sono tre camere da letto ed un bagno, tutti non hanno rifiniture interne tranne il rinzaffo delle murature e dell'intradosso del solaio. Sul lato Nord e Sud ci sono due balconi che non hanno ne ringhiere ne pavimento. L'altezza utile è ml. 2,70

La scala di collegamento dei due piani non è rifinita.

Non sono presenti ne impianto di riscaldamento e idrico ne impianto elettrico

Al piano sottotetto ci sono un ampio soggiorno/cucina ed un bagno, entrambi rifiniti. Il soggiorno è rifinito con intonaco civile e tinteggiato, il pavimento è in piastrelle di monocottura cm 30x30. L'angolo cucina è rifinito con rivestimento a parete in piastrelle cm 10x10, è presente un lavello, un frigorifero ed una cucina con forno.

Il bagno è composto da vaso, bidet, lavabo ed il piatto doccia, i pavimenti e le pareti sono rivestite in ceramica monocottura.

E' presente impianto idrico di sola acqua fredda ed impianto elettrico.

L'altezza utile nella parte piu alta in prossimità del colmo del tetto è ml. 2,30, sui lati Nord e Sud è di ml. 1,20, sui stessi lati ci sono due ripostigli non praticabili e non rifiniti.

(Cifr. all n. 4 Documentazione Fotografica).

Sulla base di informazioni acquisite risulta che, alla data di effettuazione del sopralluogo (30.01.2020), l'appartamento di cui alla presente relazione non era dotato di attestato di certificazione energetica.

L'appartamento confina a Est con la particella 622 ed ad Ovest con la particella 624, a Sud con la Particella n 629, a Nord con la particella 619

Sono di pertinenza del fabbricato: a Sud il vialetto d'ingresso dalla SP 49 particella 620 e d a Nod le particelle -619 e 412 .

Non esiste condominio

Lo stato civile dei debitori risulta essere: coniugati in regime di comunione dei beni

Vista la distribuzione e funzionalità dei locali dell'unità immobiliare e le caratteristiche delle sue pertinenze, ritengo che essi siano indivisibili e costituiranno LOTTO DI VENDITA UNICO.

-R. 2 SITUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

L'appartamento come sopra descritto costituisce porzione di un fabbricato a sviluppo orizzontale (case a schiera) costruito a partire dal 1990 in *Zona di completamento residenziale* " dalla [REDACTED]

Presso il comune di Valle Castellana non risulta nessun precedente edilizio in quanto il comune ha smarrito tutta la pratica con relativa denuncia di smarrimento depositata agli organi competenti.

(Cifr. All. n° 3 Comunicazione del Comune di Valle Castellana del 24.01.2020 Prot. 579).

Sono riuscito a reperire dal proprietario dell'unità n° 1 una copia dell'originale della licenza edilizia e dei disegni relativi alla concessione edificatoria n° 90/37 del 18.08.1990 a firma dell'Ing Bernardino Galiffa e notificata dal comune di Valle Castellana alla Cooperativa Edilizia Valligiana in data 27.08.1990 (Cifr. All. n° 3 Comunicazione del Comune di Valle Castellana del 24.01.2020 Prot. 579).

Sulla base dei suddetti disegni l'appartamento non risulta regolare sotto il profilo urbanistico in quanto presenta maggiori volumi edificati nel piano seminterrato e la finitura del piano sottotetto non abitabile.

Tali difformità sanabili previo deposito di pratica edilizia di presa d'atto ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01 con il pagamento a titolo d'oblazione di una somma che , a giudizio del sottoscritto, nel caso specifico, sarebbe determinata in misura pari al minimo previsto dal suddetto DPR e cioè € 516,00 oltre eventuali diritti di segreteria ed € 3.500,00 come onorari professionali per la predisposizione e presentazione della pratica edilizia, per un totale quindi di € 4.016,00 oltre oneri, importo che verrà detratto negli abbattimenti di valore in fase di stima.

Visto il mancato completamento dei lavori non è stato rilasciato ancora il permesso di abitabilità ed agibilità.

Il futuro acquirente dell'immobile oggetto di stima, dovrà presentare la domanda di una nuova concessione edilizia presso il comune di Valle Castellana per il completamento dei lavori e la sanatoria.

All'immobile esecutato non risultano annessi terreni.

-R. 3 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo (30.01.2020) effettuato dallo scrivente l'immobile risulta libero.

-R. 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le informazioni di seguito riportate sono tratte dalla relazione prodotta in atti d'ufficio (R.E. Trib. AP n. 43/2019) ai sensi dell'Art. 567 c.p.c., oltre al controllo ed integrazione, alla data di redazione della presente relazione di stima, del sottoscritto presso i competenti uffici:

ONERI E VINCOLI:

Che resteranno a carico dell'acquirente:

- a) Nessun vincolo trascritto o oneri di natura condominiale;
- b) Nessuna domanda giudiziale trascritta;
- c) Nessun vincolo artistico, storico di inalienabilità o indivisibilità ;
- d) Nessun diritto demaniale di superficie o servitù pubbliche o di usi civici;
- e) Nessun atto di asservimento urbanistico o cessione di cubatura;
- f) Nessuna convenzione matrimoniale o provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita:

g) Iscrizioni:

- **g 1)** Iscrizione n° 1951 Reg. Part. del 05.11.2015 n° 13691 Reg. Gen. - Ipoteca volontaria a favore della BANCA CCOOP di Riano Soc COOP - con sede in Riano (RM) vai D. Alighieri n 25, CF. 01025110584 del complessivo importo di € 98.200,00 a garanzia mutuo fondiario, contro [REDAZIONE]
[REDAZIONE]
gravante interamente sull'immobile oggetto dell'esecuzione per l'intera proprietà

(Cifr. all n° 5 Visure Ipotecastiche)

h) Trascrizioni pregiudizievoli:

- **h 1)** Trascrizione n° 3920 Reg. Part. E n° 5557 Reg. Gen. del 11.04.2019 verbale di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 28.02.2019 n° 378 di Rep. sull'immobile oggetto dell'esecuzione per diritti pari a 1/1 di titolarità degli esecutati a favore di BANCA CCOOP di Riano Soc COOP - con sede in Riano (RM) vai D. Alighieri n 25 CF. 01025110584, contro [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

(Cifr. all n° 5 Visure Ipotecastiche)

Costi per le cancellazioni:

- Cancellazione della TRASCRIZIONE (**h1**) e delle ISCRIZIONI (**g1-**) € 856,00 oltre oneri e diritti per la presentazione stimabili in circa € 300,00 per un totale di

€ 1.156,00= importo che verrà detratto negli abbattimenti di valore in fase di stima.

i) NON Sono state rilevate difformità catastali, l'immobile risulta in fase di costruzione Ctg. (F/3).

-R. 5 STIMA DELL'IMMOBILE

La stima è riferita alla data odierna, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, ed avuto riguardo della natura e destinazione del bene.

Il sottoscritto, oltre a utilizzare la propria esperienza personale, ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale dello stesso, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona, siti internet specializzati, analizzando atti di compravendita nella zona nell'ultimo anno, onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto.

La stima è stata effettuata considerando l'immobile libero.

Si sono attentamente considerate le condizioni strutturali dell'immobile con i relativi impianti generali visti in funzione dell'attuale destinazione.

Si è tenuto debito conto del grado di vetustà dell'immobile in oggetto con particolare attenzione alle condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso.

Ci si è soffermati altresì a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche, di mercato e il particolare momento economico confrontando le offerte sul mercato e compravendite ultime di immobili simili a quello in esame onde estrapolare adeguati parametri di raffronto.

Si è tenuto conto delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti nella zona.

Si è considerata con scrupolosa diligenza l'ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una serena valutazione del bene in oggetto.

Criteri di stima adottati:

Il processo valutativo utilizzato si avvarrà del cosiddetto "**Valore di trasformazione (Vtr)**"

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il costo di trasformazione viene calcolato con il computo metrico delle opere necessarie al completamento dell'immobile oggetto di stima. (Cifr. all n° 6 Piante stato attuale scala 1:100 e Computo Metrico Estimativo lavori di completamento)

Calcolo del valore del bene trasformato (Vmp):

A) Valore di capitalizzazione dei redditi:

E' il più probabile beneficio fondiario da capitalizzare con un saggio pari a quello di mercato adeguato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, detratte le spese ed imposte.

B) Valore di mercato con metodo comparativo:

E' l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita od offerte.

CALCOLO CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO						
Misurazione ai sensi del DPR 138/98 All. "C"						
Destinazione	Sup Lorda MQ		Coeff. ragguglio	Sup Lorda Commerciale MQ	Esposizione	Condizioni
Appartamento	133,06		100 %	133,06	N-S	Grezzo
Balconi	41,54		50%	20,77	N-S	Grezzo
Seminterr. S1	87,52		50%	43,76	N-S	Grezzo
Sottotetto	87,33		50%	43,67	N-S	Discrete
Giardino	29,60		10%	2,96	S	Grezzo
TOTALI	379,05			244,22		

Stima A: Valore di capitalizzazione dei redditi.

Dalle informazioni prese dal mercato edilizio in zona si stima un prezzo di locazione compreso tra **1.40 a 1.70 €/mq x mese** il valore di locazione per abitazioni civili di ottimo stato conservativo, si assumerà un valore, per la tipologia costruttiva, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per lo stato di conservazione del bene da stimare, di **1.43 €/ mq.x mese** di superficie lorda commerciale.

Per determinare il saggio di capitalizzazione si è adeguato il saggio medio applicabile in zona del 3,50 % con i relativi aumenti e decrementi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (cifr. Carlo Forte, Elementi di Estimo Urbano / Carlo Forte-Baldo De Rossi Principi di economia ed Estimo), arrivando alla determinazione del saggio da utilizzare pari al **2,30 %**.

Avremo quindi:

Superficie lorda commerciale raggugliata = _____ mq. 244,22

Reddito **annuo unitario lordo** da affitto €/mq (1,43 x 12)= _____ €/mq 17,16

Reddito **annuo totale** lordo da affitto totale (17,16 x 244,22)= _____ € 4.200,00

Detrazione 25% spese (Manutenz. Servizi, Amm.ne, Imposte etc...) = _____ € - 1.050,00

Reddito **netto** annuo **(Rn)**= _____ € 3.150,00

Saggio di capitalizzazione raggugliato **(r)**= _____ % 2,30

A) Valore di capitalizzazione del bene (Vm):

Si applica la formula matematico-finanziaria per la capitalizzazione dei redditi:

$$V_m = \frac{R_n}{r}$$

quindi:

$$V_m = \text{€ } 3.150,00 / 2,30 \% = \text{€ } 136.956,52 \text{ (A)}$$

STIMA B: Valore di mercato con metodo comparativo:

Ritengo congruo un valore unitario di €/mq 550,00 di superficie commerciale lorda, in linea con i valori di mercato della zona di ubicazione dell'immobile.
Avremo quindi:

$$\text{Sup. Comm. Raguagliata Lorda mq } 244,22 \times \text{€}/\text{mq } 550,00 = \text{€ } 134.318,25 \text{ (B)}$$

VALORE DI MERCATO IMMOBILE TRASFORMATO (Vmp):

Media tra i valori di stima in precedenza "A" e "B"

$$(\text{Valore "A"} + \text{Valore "B"}) / 2 = (136.956,52 + 134.318,25) / 2 = \text{€ } 135.637,39 \text{ (Vmp)}$$

Il valore finale dell'immobile grezzo attualizzato (Vtr) sarà dato dalla differenza tra il valore dell'immobile interamente realizzato (Vmp) ed i costi delle opere di completamento € 82.897,00 (Ktr) (come da computo allegato (Cifr. all n° 6 Piante stato attuale scala 1:100 e Computo Metrico Estimativo lavori di completamento), riferite ad un imprenditore ordinario, attualizzato considerando un tempo di esecuzione delle opere di completamento di un anno (n) ad un saggio di sconto del 3,00 % (q)

Applico la seguente formula per il calcolo del valore di trasformazione attualizzato:

$$V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n$$

Avremo quindi:

$$V_{tr} = (135.637,39 - 82.987,00) / 1,03 = 51.116,88$$

Alla valutazione sopra ottenuta vengono applicati i seguenti abbattimenti:

Valore di stima			€ 51.116,88
Abbattimenti:			
Forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese insolute.			
	detrazione	10,00%	€ 5.111,69
Stato d'uso e manutenzione già considerato in fase di stima.			
	detrazione	0,00%	€ 0,00
Stato di possesso (considerato libero).			
	detrazione	0,00%	€ 0,00
Cancell. Trascr. ed Iscr. come da capitolo 2, R4 a carico aggiudicatario.			
	detrazione		€ 1.156,00
Bonifica rifiuti tossici.			
	detrazione	0,00%	€ 0,00
Regolarizzazione Urbanistica e Catastale a carico dell'aggiudicatario.			
	detrazione		€ 4.016,00
TOTALE ABBATTIMENTI			€ 10.283,69
Valore al netto degli abbattimenti			€ 40.833,19

VALORE FINALE = (valore di stima - abbattimenti) = € 40.833,19

VALORE FINALE IN CIFRA TONDA = _____ € 41.000,00

CONCLUSIONI :

L'appartamento sito in Valle Castellana (TE) , Via Strada Provinciale SP 49, snc piano S.1, P.Rialzato, P. Primo, P.Sottotetto comprese aree esterne di pertinenza ha un valore attuale di mercato di **Euro 41.000,00 (quarantunomila/00)**

3. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA E DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà su un appartamento di civile abitazione cielo-terra in corso di costruzione facente parte di un fabbricato a schiera (completato in ogni sua parte) sito nel Comune di Valle Castellana (TE) via Str Provinciale SP 49 snc piano seminterrato, rialzato, primo e sottotetto e distinto al catasto fabbricati del Comune di Valle Castellana al foglio 57, p.lla 620, sub 10 e p.lla 623 graffate, categoria F/3 in corso di costruzione, composto da:

-P. S1 garage e magazzino, P.T. giardino, P.Rialz. Ingresso-soggiorno tinello e bagno, P.Primo n° 3 camere da letto e bagno, P. Sottot soggiorno cucina e bagno, n° 4 balconi consistenza mq 133,06 oltre PS1, balconi e sottotetto

- Quota 1/12 Area di pertinenza esterna mq 502 distinto al catasto terreni del Comune di Valle Castellana (TE) al foglio 57, p.lle 412 e 619

PREZZO A BASE D'ASTA: € 41.000,00 (euro quarantunomila/00).

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Il sottoscritto con la presente relazione di stima che si compone di n° 13 pagine e n° 6 allegati, ritiene di aver espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Ascoli Piceno, li 15.04.2020

Geom. Alberto Panichi

Elenco allegati:

- Allegato 1 : Verbale inizio operazioni peritali ;
- Allegato 2 : Documentazione Catastale.
- Allegato 3 : Stralcio elaborati licenza 90/37 del 18.08.90 e Comunicazione del Comune di Valle Castellana del 24.01.2020 Prot. 579.
- Allegato 4 : Documentazione fotografica.
- Allegato 5 : Visure Ipocatastali.
- Allegato 6 : Pianta stato attuale scala 1:100 e Computo Metrico Estimativo lavori di completamento.

