

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E. N. 22/2021

La sottoscritta Geom. Eleonora Ficiarà [REDACTED]
[REDACTED] iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Fermo con
il n°844 e domiciliata professionalmente con studio in Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo
Buonarroti n°89, e-mail: ficiele@libero.it - P.E.C.: eleonora.ficiara@geopec.it, titolare del numero di
partita [REDACTED] redige la presente perizia di stima dei beni immobili di proprietà della Sig.ra
[REDACTED] su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice [REDACTED]

Premesso che la sottoscritta:

- *in data 10/12/2023 è stata incaricata a redigere la presente consulenza tecnica estimativa;*
- *in data 17/01/2024 ha effettuato le visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 17/01/2024 ha effettuato le visure ipocatastali al fine di verificare la presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 22/01/2024 ha richiesto presso il Comune di Montegranaro la documentazione relativa allo stato civile, di residenza, di famiglia ed estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata;*
- *in data 23/01/2024 ha richiesto presso l'archivio del Comune di Montegranaro l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 06/02/2024 si è recata presso l'Agenzia Entrate sede di Fermo per reperire la documentazione catastale non disponibile telematicamente degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 20/02/2024 si è recata presso il Comune di Montegranaro per reperire la documentazione relativa agli atti amministrativi degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 05/04/2024 ha richiesto presso il Genio Civile di Fermo l'accesso agli atti amministrativi al fine di verificare le documentazioni inerenti gli immobili oggetto di stima;*
- *in data 22/04/2024 si è recata presso gli immobili oggetto di stima per effettuare il necessario sopralluogo e rilievo tecnico fotografico con la presenza del Custode e della [REDACTED], figlia dell'esecutata;*
- *ha effettuato un'indagine di mercato del valore dei beni similari a quelli oggetto di stima, sia verificando direttamente sul territorio i valori di scambio, sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare;*

adempie al suo incarico rispondendo ai quesiti posti dal G.E. [REDACTED] presentando un'analisi dello stato dei beni immobili ed il loro valore attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.

ANALISI PRELIMINARE

1. Dalla documentazione presente agli atti si evince che il creditore precedente ha effettuato il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni immobili nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
2. Da una ricerca telematica condotta presso l'Agenzia delle Entrate si è rilevato che i beni pignorati sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Montegranaro e che le intestazioni risultano ad oggi conformi;
3. Sulla base delle visure catastali i beni immobili sono stati acquistati dalla Sig. [REDACTED], coniugata con il Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni, come dimostrato dall'estratto di matrimonio estrapolato presso l'anagrafe del Comune di Montegranaro

RISPOSTA QUESITO (B)1 - UBICAZIONE E CONFINI DEL BENE IMMOBILE

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Montegranaro in viale Benigno Zaccagnini n.69 e 71 e riguardano più unità immobiliari che costituiscono porzione di un fabbricato collocato nella periferia nord-est della cittadina, situato a pochi chilometri dal centro storico, in prossimità dell'incrocio con via Custoza e nei pressi del campo sportivo e palazzetto dello Sport.

La zona è caratterizzata da un tessuto urbano edificato, costituito da fabbricati adibiti prevalentemente a residenze ed attività commerciali, la stessa risulta facilmente raggiungibile data la presenza di idonei collegamenti stradali ed è servita da infrastrutture primarie e secondarie.

La porzione di fabbricato è stata edificata in ampliamento ad un altro edificio, di conseguenza presenta il lato sud-est in aderenza a quest'ultimo con il quale comunica internamente; nei restanti lati confina con lotti edificati di altre proprietà private.



Figura n°1 – Inquadramento territoriale

La valutazione degli immobili viene suddivisa in n.6 lotti data la possibilità di essere compravenduti separatamente:

- **LOTTO N.1 = Laboratorio**
- **LOTTO N.2 = Abitazione**
- **LOTTO N.3 = Abitazione**
- **LOTTO N.4 = Abitazione**
- **LOTTO N.5 = Abitazione**
- **LOTTO N.6 = Negozio**

RISPOSTA QUESITO (B)5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le informazioni acquisite l'ambientazione urbanistica in cui ricadono gli immobili oggetto di stima è individuata nel vigente PRG del comune di Montegranaro in "zona B", denominata come "Zone Residenziali di Completamento", regolamentata dall'art.38 delle NTA. Si tratta di una zona con tessuto urbano di recente formazione, prevalentemente residenziale a medio-alta densità e con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio). La zona è anche interessata dagli elementi del sottosistema botanico-vegetazionale come "unità di paesaggio di elevato valore paesistico" (art.58nta).

Di seguito si riporta l'individuazione dell'edificio all'interno della zona urbanistica di appartenenza.



Figura 2 – Estratto P.R.G. della zona

RISPOSTA QUESITO (B)6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali dove gli immobili oggetto di stima sono intestati alla Sig. [REDACTED] con diritti di proprietà pari a 1/1 e sono censiti al Catasto Urbano come di seguito riportato:

- **COMUNE DI MONTEGRANARO – foglio di mappa n.15**
- Part. 368 - sub 1– categ. C/3, classe 3 – 80mq – totali 93mq - piano S1– rendita € 297,48, Viale Benigno Zaccagnini;
- Part. 367 - sub 2– categ. A/2, classe 1 - vani 2,5 - 76mq - escluse aree scoperte 68mq - piano T – interno 1 – rendita € 87,80, Viale Benigno Zaccagnini n.69;
- Part. 367 - sub 3– categ. A/2, classe 1 - vani 4 - 68mq - escluse aree scoperte 68mq - piano 1 – interno 2 – rendita € 140,48, Viale Benigno Zaccagnini n.69;
- Part. 367 - sub 9– categ. A/2, classe 1 - vani 4 - 63mq - escluse aree scoperte 63mq - piano 1 – interno 1 – rendita € 140,48, Viale Benigno Zaccagnini n.71;
- Part. 367 - sub 10– categ. A/2, classe 2 - vani 7 - 129mq - escluse aree scoperte 129mq - piano 2 – interno 2 – rendita € 289,22, Viale Benigno Zaccagnini n.71;
- Part. 367 - sub 11– categ. C/1, classe 4 - 55mq - totali 67mq - piano T –rendita € 1.636,14, Viale Benigno Zaccagnini n.71;

- Part. 367 - sub 12– categ. C/3, classe 3 - 149mq - totali 173mq - piano S1 –rendita € 554,06, Viale Benigno Zaccagnini n.71.

In base ai dati catastali ed allo stato dei luoghi emerge che il laboratorio censito nell'anno 1994 alla particella 367 sub12 comprende anche la consistenza del laboratorio censito nell'anno 1971 alla particella 368 sub1; pertanto quest'ultimo non è da considerarsi ai fini della presente stima in quanto risulta essere un refuso catastale superato dal laboratorio al sub 12, maggiormente rispondente allo stato dei luoghi.

Si riporta la mappa catastale con l'individuazione delle particelle in questione:



Figura n°3 – Estratto di mappa catastale della zona

Il coefficiente globale di zona, valutando le descrizioni precedentemente esaminate è pari a **1.00**.

RISPOSTA QUESITO (B)3– EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di stima insiste sulle particelle catastali n.367 e n.368 ed è stato edificato in ampliamento al vecchio edificio originario censito alla particella n.213 non oggetto di stima.

La costruzione si sviluppa su di un piano seminterrato, tre piani fuori terra ed un piano terzo sottotetto accessibile con botola dall'appartamento al piano secondo; la stessa ospita un totale di quattro abitazioni, un negozio ed un laboratorio.

E' possibile distinguere visibilmente il corpo fabbrica in ampliamento dal fabbricato originario dalle facciate esterne che evidenziano le diverse epoche di realizzazione e dalla diversa tipologia strutturale,

anche se di fatto le unità immobiliari di entrambi i corpi fabbrica sono internamente unite e connesse tra loro.

Tale situazione non permette una facile suddivisione in quanto tutte le unità immobiliari oggetto di stima hanno connessioni con l'altro fabbricato, sia di spazi che di impianti, e sono soggette ad una gestione codicistica con l'altra proprietà.

In ogni modo se si vuole dividere saranno necessarie delle spese importanti con opere edili di tipo invasivo anche a terzi non interessati alla perizia.

La costruzione ha struttura di travi e pilastri in cemento armato, i solai di piano e la copertura a padiglione sono in latero-cemento, le facciate esterne ai piani superiori sono con mattoni a vista mentre al piano seminterrato sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni ai piani seminterrato e terra lato est sono in metallo con vetro singolo, ai piani superiori sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, il vano scala identificato al sub 15 ha pareti con da parati, infissi in alluminio, ringhiera in legno, portone d'ingresso in legno e le pavimentazioni in marmo.

I piani superiori sono raggiungibili attraverso due vani scala interni: uno identificato al sub 15 di proprietà indivisa alle abitazione del piano primo lato est e piano secondo (sub 9-10 lotti n.4-5), l'altro a servizio degli appartamenti posti ai piani terra e primo lato ovest (sub 2-3 lotti n.2-3) e collocato all'interno del vecchio edificio non oggetto di stima (particella n.213).

L'accesso ai vani scala avviene al piano terra attraverso l'edificio adiacente non oggetto di stima (particella n.213) con due corridoi e portoni d'ingresso collocati sul lato fronte strada.

Il piano seminterrato è accessibile autonomamente dalla strada pubblica attraverso la corte dell'edificio adiacente e tramite la corte comune identificata al sub 14.

Gli spazi esterni si presentano pavimentati e delimitati in parte da muri di contenimento e recinzioni di confine, individuati come corti comuni ai: sub 13, di proprietà indivisa alle abitazioni dei piani terra e primo lato ovest (sub 2-3 – lotti n.2-3) e sub 14, di proprietà indivisa al laboratorio ed alle abitazioni dei piani terra, primo lato est e secondo (sub 9-10-11-12 – lotti n.1-4-5-6).

Per il fabbricato oggetto di stima, date le documentazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, le caratteristiche costruttive e l'epoca di censimento catastale, è possibile affermare che: parte della costruzione del piano seminterrato sia iniziata in epoca anteriore 1967, e più precisamente nell'anno 1966

data della prima Licenza di Costruzione, mentre il resto dell'edificio è stato edificato nell'anno 1968, data della seconda Licenza.

Il fabbricato, considerate le caratteristiche estrinseche, condizioni strutturali, di finitura, di manutenzione e grado di vetustà, si presenta complessivamente in un normale stato conservativo.

La vendita degli immobili, essendo attualmente di proprietà di un soggetto privato ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, è soggetta ad imposta di registro e non è soggetta ad IVA.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle caratteristiche del fabbricato e al suo stato conservativo è possibile assegnare allo stesso un coefficiente correttivo pari a 0,75.

RISPOSTA QUESITO (B)4- ATTI URBANISTICI AUTORIZZATIVI

Verificata la documentazione presso il Comune di Montegranaro e presso l'archivio storico del Genio Civile di Fermo, inerente la posizione urbanistica e strutturale degli immobili, sono state reperite le seguenti pratiche amministrative elencate in ordine cronologico:

- Licenza di Costruzione n.18, prot.5532 del 16/02/1966, per ampliamento di un fabbricato ad uso di laboratorio artigianale, (particella 368);
- Licenza di Costruzione n.289/68 prot.2031 del 11/07/1968, per ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato civile (particelle n. 367 e 368), con relativa Autorizzazione di Abitabilità del 24/10/1973;
- Licenza di Costruzione n.325/68 prot.3805 del 31/08/1968 per la sopraelevazione di un fabbricato, (realizzata solo in parte), con relativa Autorizzazione di Abitabilità del 09/01/1978;
- Licenza di Costruzione n.20 prot.484 del 12/03/1969, per modifiche prospettiche;
- Concessione in Sanatoria n.598/96, di cui al Condonò legge 47/1985 presentato in data 13/03/1986 prot.2876, per aumento di superficie, cambio destinazione d'uso al piano terra, cambio disposizione interna ai piani seminterrato, terra, primo e secondo;
- Concessione in Sanatoria n.813 del 17/02/1998, di cui al Condonò n.1500 legge 47/1985 presentato in data 17/09/1986 prot. 10249, per diminuzione di superficie al piano seminterrato, difformità estetiche ai piani terra e primo, aumento di superficie ai piani terra e primo (ultimati nell'anno 1967 e 1970).

Non è presente alcuna pratica di abitabilità/agibilità postuma alle concessioni in sanatoria e non risulta alcuna pratica depositata presso l'archivio storico del Genio Civile.

STIMA DEL LOTTO N°1

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LABORATORIO, identificato alla particella n.367, sub 12, sito in Viale Benigno Zaccagnini al piano seminterrato dell'edificio; è accessibile dalla strada pubblica attraverso la corte dell'edificio adiacente censito alla particella n.213 non oggetto di stima e tramite la corte comune identificata al sub 14, di proprietà indivisa ai sub 9-10-11-12 (lotti n.1-4-5-6).

La consistenza del laboratorio comprende anche quella del LABORATORIO, identificato alla particella n.368 sub 1, censito nell'anno del 1971; quest'ultimo è da considerarsi come refuso poiché superato dall'accatastamento del 1994 alla particella 367 sub 12, maggiormente rispondente allo stato dei luoghi.

Il laboratorio ha doppio ingresso ad est e si sviluppa per una superficie lorda di circa 173,00mq con altezza interna di circa 3,00m, costituito da: ampio locale con pilastri centrali all'interno del quale sono state realizzate quattro stanze sul lato nord-ovest, da un ripostiglio ed un ingresso raggiungibili da gradini in muratura in quanto posti ad una quota rialzata.

Il locale comunica direttamente anche con altri ambienti non oggetto di stima, collocati in prossimità dell'edificio adiacente (particella 213) ed accessibili esclusivamente dallo stesso laboratorio; tale situazione comporta una svalutazione dello stesso in quanto per dividere gli ambienti di fatto comunicanti saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di renderli funzionali ed autonomi.

Le opere edili riguarderanno la chiusura delle aperture verso gli ambienti non oggetto di stima (w.c., locali tecnici e ripostiglio) oltre ad opere che interesseranno anche la proprietà di terzi alla particella n.213, necessarie all'accesso dei locali che altrimenti rimarrebbero interclusi, quali: la realizzazione di un'apertura interna di collegamento tra il ripostiglio ed il locale seminterrato lato ovest, l'ampliamento della finestra lato est per poter accedere ai locali seminterrati lato est e la realizzazione di un'apertura interna di collegamento tra gli stessi locali ed il w.c. non oggetto di stima.

Le utenze sono staccate, non è presente l'impianto di riscaldamento ed è presente il solo impianto elettrico con unico contatore ma la valutazione non entra nel merito degli impianti di difficile ricognizione essendo il laboratorio collegato con altri ambienti e sprovvisto della relativa dichiarazione di conformità, pertanto viene svalutato come se di fatto gli stessi non fossero funzionanti.

Internamente il laboratorio si presenta in un mediocre stato conservativo con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione, aventi: pavimenti in klinker, porte in legno ed una in metallo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con alcune parti ammalorate e tubazioni degli impianti a vista, le divisioni interne delle stanze a nord-ovest sono state realizzate con pannelli in presunto cartongesso in evidente stato di ammaloramento, gli infissi esterni di porte e finestre sono in metallo con vetro singolo.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto del laboratorio:

- è difforme allo stato urbanistico per la diversa distribuzione interna;
- è difforme allo stato catastale per la diversa distribuzione interna, il w.c. non rientra all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, l'altezza interna è differente, è inoltre presente un refuso catastale relativo all'unità immobiliare della particella n.368 sub 1.

Tali difformità risultano comunque sanabili.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del laboratorio è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.70.**

RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 173,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.1 – FOGLIO 15						
Part.	Sub	Piano	Unità	Sup. (mq)	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
367	12	SEMINTERRATO	LABORATORIO	173,00	1.00	173,00
368	1					
Superficie commerciale totale						Circa 173,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al laboratorio si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile è relativo ai "laboratori", reperito dalle

quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore di mercato al metro quadro è stimabile in circa € 810,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,53.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.70

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per il laboratorio la cifra di € 810,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 430,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.1

Premesso quanto sopra si stima che il laboratorio oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa **€ 74.400,00.**

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- Spese per la pratica edilizia di SCIA per le opere di divisione € 2.500 iva e cap incluse;
- Spese necessarie al ripristino delle suddivisioni interne per la realizzazione delle opere di divisione degli immobili, stimabili in € 7.000,00;
- spese tecniche per l'aggiornamento catastale degli immobili € 500,00 iva e cap incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 64.400,00.

STIMA DEL LOTTO N°2

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE, identificata alla particella n.367, sub 2, interno 1, sita in Viale Benigno Zaccagnini n.69 e collocata al piano terra lato ovest dell'edificio, è accessibile al piano terra dal vano scala di uso comune appartenente all'edificio adiacente censito alla particella n.213 non oggetto di stima.

L'unità abitativa si sviluppa in senso longitudinale per una superficie totale di circa 68,00mq con altezza interna pari a circa 3,00m e si suddivide in: corridoio, cucina, due camere ed un bagno; inoltre è presente un terrazzo lato ovest della superficie di circa 30,00mq.

Dal sopralluogo è emerso che l'ingresso dell'abitazione ricade in prossimità dell'adiacente edificio non oggetto di stima, inoltre è presente una rientranza in cucina realizzata in riduzione di superficie; tale situazione è da ripristinare e riguarderà anche la proprietà di terzi.

Internamente l'unità abitativa si presenta arredata ed in un normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi: pavimenti e rivestimenti in ceramica di vario tipo, le porte in legno, i divisori in laterizio forato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, il terrazzo ha il parapetto in muratura con ringhiera in ferro, gli infissi sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è in legno.

Le utenze sono allacciate ed i contatori di luce, acqua e metano sono autonomi; sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione installata in cucina e collegata a radiatori in ghisa.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto dell'abitazione:

- è difforme allo stato urbanistico per la diversa distribuzione interna e la mancata l'indicazione di una finestra;
- è difforme allo stato catastale per la diversa suddivisione interna.

Tali difformità risultano comunque sanabili.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.78.**

RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 77,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.2 – FOGLIO 15						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
367	2	TERRA	ABITAZIONE	68,00	1,00	68,00
		TERRA	BALCONE	30,00	0,30	9,00
Superficie commerciale totale						Circa 77,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore di mercato al metro quadro è stimabile in circa € 1.150,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,59.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.78

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento per l'unità abitativa la cifra di € 1.150,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 680,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.2

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € **52.400,00**.

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- Spese per la pratica edilizia di SCIA in sanatoria per la diversa distribuzione interna € 2.500 iva cap e sanzione incluse;
- opere edili necessarie al ripristino dell'ingresso e della rientranza in cucina stimabili in € 5.000,00;
- spese tecniche per l'aggiornamento catastale degli immobili € 500,00 iva e cap incluse.

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 44.400,00.

STIMA DEL LOTTO N°3

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE, identificata alla particella n.367, sub 3, interno 2, sita in Viale Benigno Zaccagnini n.69 e collocata al piano primo lato ovest dell'edificio, è accessibile al piano terra dal vano scala di uso comune appartenente all'edificio adiacente censito alla particella n.213 non oggetto di stima.

L'unità immobiliare di fatto è una porzione abitativa appartenente ad un più ampio alloggio la cui restante parte ricade all'interno dell'edificio adiacente non oggetto di stima; la stessa si sviluppa in senso longitudinale per una superficie totale di circa 68,00mq con altezza interna pari a circa 3,00m e si suddivide in: corridoio, tre camere ed un bagno.

Tale situazione non permette una comoda divisione dato che, per dividere le unità immobiliari di fatto comunicanti ed entrambe accessibili dallo stesso ingresso, saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di rendere gli immobili funzionali ed autonomi.

Le opere edilizie interesseranno anche la proprietà di terzi alla particella n.213 in quanto sarà necessario riservare uno spazio di comune accesso in prossimità della scala di arrivo e posizionare due portoni per l'accesso alle singole unità immobiliari.

Internamente l'abitazione si presenta arredata ed in mediocre stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, i divisori in laterizio forato, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati e presentano all'interno del bagno visibili problematiche di umidità e muffe, una stanza ha pareti con carta da parati, gli infissi sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è in legno.

Le utenze sono allacciate ed i contatori di luce, acqua e metano sono condivisi con l'altra unità immobiliare non oggetto di stima.

Sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione di vecchia data installata all'interno dell'altra porzione abitativa non oggetto di stima, l'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto dell'abitazione:

- è difforme allo stato urbanistico per la diversa distribuzione interna;

- è difforme allo stato catastale in quanto di fatto l'ingresso dell'abitazione, da ripristinare, ricade in prossimità dell'altro edificio non oggetto di stima.

Tali difformità risultano comunque sanabili.

Trattandosi di porzione abitativa si applica un coefficiente svalutativo di circa il 30% in quanto priva di: accesso indipendente, angolo cottura, contatori di luce, acqua e metano autonomi; inoltre la valutazione non entra nel merito degli impianti di difficile ricognizione essendo la stessa sprovvista della relativa dichiarazione di conformità e pertanto verrà svalutata come se di fatto gli stessi non fossero funzionanti.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0.60.**

RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 68,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.3– FOGLIO 15						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
367	3	PRIMO	ABITAZIONE	68,00	1,00	68,00
Superficie commerciale totale						Circa 68,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore di mercato al metro quadro è stimabile in circa € 1150,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,45.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.60

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento per l'unità abitativa la cifra di € 1.150,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 520,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.3

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa **€ 35.400,00.**

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- Spese per la pratica edilizia di SCIA in sanatoria € 2.500 iva cap e sanzione incluse;
- Spese per la pratica edilizia di CILA relativa alle opere di divisione € 1.000 iva e cap incluse;
- opere edili necessarie alla divisione delle porzioni abitative stimabili in € 4.000,00;
- spese tecniche per l'aggiornamento catastale degli immobili € 500,00 iva e cap incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 27.400,00.

STIMA DEL LOTTO N°4

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE, identificata alla particella n.367, sub 9, interno 1, sita in Viale Benigno Zaccagnini n.71 e collocata al piano primo lato est dell'edificio, è accessibile al piano terra dal vano scala di uso comune identificato al sub 15, il cui corridoio d'ingresso appartiene all'edificio adiacente non oggetto di stima.

L'unità immobiliare di fatto è una porzione abitativa appartenente ad un più ampio alloggio la cui restante parte ricade all'interno della particella n.213 non oggetto di stima; la stessa si sviluppa in senso longitudinale per una superficie totale di circa 63,00mq con altezza interna pari a circa 3,00m e si suddivide in: corridoio, due camere, un ripostiglio ed un bagno.

Tale situazione non permette una comoda divisione dato che, per dividere le unità immobiliari di fatto comunicanti ed entrambe accessibili dallo stesso ingresso, saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di rendere gli immobili funzionali ed autonomi.

Le opere edilizie interesseranno anche la proprietà di terzi alla particella n.213 in quanto sarà necessario riservare uno spazio di comune accesso in prossimità della scala di arrivo e posizionare due portoni per l'accesso alle singole unità immobiliari.

Internamente l'abitazione si presenta arredata ed in normale stato conservativo, con finiture risalenti a più di 20 anni fa, aventi: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno, i divisori in laterizio forato, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, gli infissi sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è in legno.

Le utenze sono allacciate ed i contatori di luce, acqua e metano sono condivisi con l'altra unità immobiliare non oggetto di stima.

Sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario; quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione installata all'interno dell'altra porzione abitativa non oggetto di stima, l'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto dell'abitazione:

- è difforme allo stato urbanistico per la mancata indicazione della porta interna sul corridoio;

- è difforme allo stato catastale in quanto di fatto l'ingresso dell'abitazione, da ripristinare, non consente l'autonomia ad entrambe le porzioni abitative attualmente collegate.

Tali difformità risultano comunque sanabili.

Trattandosi di porzione abitativa si applica un coefficiente svalutativo di circa il 30% in quanto priva di: accesso indipendente, angolo cottura, contatori di luce, acqua e metano autonomi; inoltre la valutazione non entra nel merito degli impianti di difficile ricognizione essendo la stessa sprovvista della relativa dichiarazione di conformità e pertanto verrà svalutata come se di fatto gli stessi non fossero funzionanti.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0,64.**

RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 63,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.4- FOGLIO 15						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
367	3	PRIMO	ABITAZIONE	63,00	1,00	63,00
Superficie commerciale totale						Circa 63,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore di mercato al metro quadro è stimabile in circa € 1.150,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,48.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.64

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento per l'unità abitativa la cifra di € 1.150,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 550,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.4

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa **€ 34.700,00.**

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- Spese per la pratica edilizia di SCIA in sanatoria €2.500 iva cap e sanzione incluse;
- Spese per la pratica edilizia di CILA relativa alle opere di divisione € 1.000 iva e cap incluse;
- opere edili necessarie alla divisione delle porzioni abitative stimabili in € 4.000,00;
- spese tecniche per l'aggiornamento catastale degli immobili € 500,00 iva e cap incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 26.700,00.

STIMA DEL LOTTO N°5

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

ABITAZIONE, identificata alla particella n.367, sub 10, interno 2, sita in Viale Benigno Zaccagnini n.71 e collocata ai piani secondo e terzo sottotetto dell'edificio; è accessibile al piano terra dal vano scala di uso comune identificato al sub 15, il cui corridoio d'ingresso appartiene all'edificio adiacente censito alla particella n.213 non oggetto di stima.

L'abitazione al piano secondo si suddivide in: corridoio, soggiorno, tinello con retro cucina, disimpegno, tre camere ed un bagno, per una superficie totale di circa 129mq ed altezza interna pari a circa 2,83m; mentre al piano terzo sottotetto è costituita da una soffitta accessibile da una botola con scala retrattile in metallo collocata sul retro cucina al piano primo, per una superficie lorda di circa 129mq con altezza massima pari a circa 2,10m ed altezza minima pari a zero.

L'unità immobiliare comunica, sia attraverso il corridoio d'ingresso e sia per una porzione del soggiorno, con altri ambienti ricadenti all'interno dell'edificio adiacente non oggetto di stima.

Tale situazione non permette una comoda divisione dato che, per dividere le unità immobiliari di fatto comunicanti ed entrambe accessibili dallo stesso ingresso, saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di rendere gli immobili funzionali ed autonomi.

Le opere edilizie interesseranno anche la proprietà di terzi alla particella n.213 in quanto sarà necessario riservare uno spazio di comune accesso in prossimità della scala di arrivo e posizionare due portoni per l'accesso alle singole unità immobiliari, oltre a realizzare una parete divisoria all'interno del soggiorno, in linea con i limiti della proprietà.

Internamente l'unità abitativa si presenta arredata ed in un normale stato conservativo, con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi: pavimenti in marmo su corridoio e soggiorno, per gli altri ambienti i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le porte sono in legno, divisori in laterizio forato, soffitti intonacati e tinteggiati, le pareti hanno da parati, una stanza ha pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi delle finestre sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc, il portone d'ingresso è in legno, il piano sottotetto si presenta completamente allo stato grezzo.

Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti elettrico, del gas-metano e idrico-termo-sanitario, quest'ultimo gestito da una caldaia a combustione installata all'interno del sottotetto, l'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto dell'abitazione:

- è conforme allo stato urbanistico;
- è difforme allo stato catastale in quanto manca la rappresentazione del piano terzo sottotetto.

Trattandosi di abitazione priva di un accesso indipendente si applica un coefficiente svalutativo di circa il 20% in quanto non possiede tutti i requisiti necessari per essere completamente autonoma; inoltre la valutazione non entra nel merito degli impianti idrico ed elettrico essendo collegati con l'altra porzione immobiliare e pertanto l'unità abitativa viene svalutata come se di fatto gli stessi non fosse funzionanti.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'abitazione è possibile assegnare un coefficiente pari a 0,75.**

RISPOSTA QUESITO (B)10 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 161,25 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.5- FOGLIO 15						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
367	10	SECONDO	ABITAZIONE	129,00	1,00	129,00
		SOTTOTETTO	SOFFITTA	129,00	0,25	32,25
Superficie commerciale totale						Circa 161,25

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'abitazione si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di confronto da attribuire all'immobile di tipo residenziale, reperito dalle

quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore di mercato al metro quadro è stimabile in circa € 1.150,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,56.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.75

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio per l'unità abitativa la cifra di € 1.150,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 640,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.5

Premesso quanto sopra si stima che l'abitazione oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa € 103.200,00.

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- Spese per la pratica edilizia di CILA relativa alle opere di divisione € 1.000 iva e cap incluse;
- opere edili necessarie alla divisione delle porzioni abitative stimabili in € 7.000,00;
- spese tecniche per l'aggiornamento catastale degli immobili € 500,00 iva e cap incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 94.700,00.

STIMA DEL LOTTO N°6

RISPOSTA QUESITO (B)2- DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

NEGOZIO identificato alla particella n.367, sub 11, sito Viale Benigno Zaccagnini n.71 e collocato al piano terra lato est dell'edificio; è accessibile al piano terra attraverso l'altra unità immobiliare non oggetto di stima con la quale comunica.

L'unità immobiliare, attualmente adibita ad attività di pellame, è di fatto una porzione di un più ampio locale la cui restante parte ricade all'interno della particella n.213 non oggetto di stima.

La stessa si sviluppa in senso longitudinale e si compone di una stanza con bagno per una superficie totale di circa 67,00mq ed altezza interna pari a circa 3,00m; all'interno della stanza è presente una parete divisoria in legno di facile rimozione.

Tale situazione non permette una comoda divisione dato che, per dividere le unità immobiliari di fatto comunicanti ed entrambe accessibili dallo stesso ingresso, saranno necessarie delle opere edili con spese importanti al fine di renderle funzionali ed autonome, quali: la realizzazione di una parete divisoria tra le due porzioni immobiliari e la realizzazione di una porta di accesso sul vano scala identificato al sub 15.

Internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato conservativo con finiture risalenti all'epoca della sua realizzazione aventi: pavimenti in graniglia, pavimenti ed i rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati che in alcune parti presentano problematiche di infiltrazioni di acqua e di umidità, gli infissi sono in ferro con vetro singolo, la porta interna è in legno.

Le utenze sono allacciate e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico, è presente un condizionatore con pompa di calore esterna non funzionante, l'impianto elettrico risulta unito alla porzione adiacente non oggetto di stima.

Dalle documentazioni acquisite, inerenti la posizione urbanistica e catastale dell'immobile, è emerso che lo stato di fatto del negozio è conforme agli elaborati urbanistici e catastali.

Trattandosi di fatto di porzione di un negozio si applica un coefficiente svalutativo di circa il 30%, in quanto privo di: accesso indipendente, impianto elettrico e contatore di luce autonomo; inoltre la valutazione non entra nel merito dell'impianto elettrico essendo lo stesso sprovvisto di un certificato di conformità e collegato con l'altra unità immobiliare, pertanto l'unità immobiliare viene svalutata come se di fatto tale impianto non fosse funzionante.

Per quanto sopra esposto, in relazione alle **caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del negozio è possibile assegnare un coefficiente pari a 0,50.**

RISPOSTA QUESITO (B)10– DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 67,00 mq.** Di seguito si riporta la tabella di calcolo della superficie.

LOTTO N.6 – FOGLIO 15						
<u>Part.</u>	<u>Sub</u>	<u>Piano</u>	<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
367	11	TERRA	NEGOZIO	67,00	1,00	67,00
Superficie commerciale totale						Circa 67,00

Tabella delle superfici commerciali

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire al negozio si utilizza il metodo della stima comparativa di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti da un'indagine diretta e mediante la consultazione d'informazioni reperite in rete nella banca dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il valore di riferimento da attribuire all'immobile è relativo al "negozi", reperito dalle quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre dell'anno 2023 e riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino. Per gli immobili in normale stato simili a quelli in esame il valore medio al metro quadro è stimabile in circa € 1.350,00.

Tale valore viene aumentato o diminuito secondo i coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo del bene immobiliare.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli tra loro è possibile ottenere un **coefficiente correttivo complessivo del valore unitario pari a: 0,38.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.75
COEFFICIENTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.50

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.350,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo precedente possiamo sostenere che il valore unitario corretto al mq per l'immobile oggetto di stima è di circa € 510,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA – LOTTO N.6

Premesso quanto sopra si stima che il negozio oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, ha come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali, con un valore di circa **€ 34.200,00**,

Sul valore finale sono da detrarre i seguenti costi necessari al futuro acquirente per la regolarizzazione dell'immobile:

- Spese per la pratica edilizia di CILA relativa alle opere di divisione € 1.000 iva e cap incluse;
- opere edili necessarie alla divisione delle unità immobiliari stimabili in € 4.000,00;
- spese tecniche per l'aggiornamento catastale degli immobili € 500,00 iva e cap incluse;

pertanto il valore conclusivo, al netto dei costi di regolarizzazione, è stimabile in € 28.700,00.

RIEPILOGO VALORE IMMOBILI:

- **lotto n°1 – laboratorio: € 64.400,00** [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari 1/1;
- **lotto n°2 – abitazione € 44.400,00** [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari 1/1;
- **lotto n°3 – abitazione € 27.400,00** [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari 1/1;
- **lotto n°4 – abitazione € 26.700,00** [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari 1/1;
- **lotto n°5 – abitazione € 94.700,00** [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari 1/1;
- **lotto n°6 – negozio € 28.700,00** [REDACTED] con diritti di piena proprietà pari 1/1;

IL VALORE TOTALE DELLE PROPRIETA' DELLA SIG. [REDACTED] È DI € 286.300,00.

RISPOSTA QUESITO (B)7 - ATTI DI PROVENIENZA

Secondo quanto si evince dalle visure storiche catastali all'atto della notifica del pignoramento la Sig.ra [REDACTED] era intestataria degli immobili pignorati: in parte come risulta dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ed in parte con Atto di Donazione e Compravendita del 29/09/1994, notaio [REDACTED] sede Civitanova Marche(MC), Repertorio n. 28979 – UR Macerata (MC) Registrazione n. 2198 in data 18/10/1994, Voltura n.6815.2/1994 - Pratica n. 121096 in atti dal 30/11/2000.

A titolo descrittivo si elencano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di stima:

Comune di Montegranaro – foglio 15 - Particella 368 – sub 1

1. [REDACTED] proprietà per 1/1, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

Comune di Montegranaro – foglio 15 - Particella 36 – sub 2-3

1. [REDACTED] proprietà per 1/1, dal 03/02/1987 al 29/09/1994, per costituzione del 03/02/1987 in atti dal 19/10/1999;
2. [REDACTED], proprietà per 1/1, con Atto di Donazione e Compravendita del 29/09/1994, notaio [REDACTED], sede Civitanova Marche(MC), Repertorio n. 28979 – UR Macerata (MC) Registrazione n. 2198 in data 18/10/1994, Voltura n.6815.2/1994 - Pratica n. 121096 in atti dal 30/11/2000;

Comune di Montegranaro – foglio 15 - Particella 36 – sub 9 -10-11-12

2. [REDACTED], proprietà per 1/1, derivata dalla variazione delle planimetrie tecnicamente errate del 17/02/1994 (immobili originari soppressi sub 4 -5 -6 -7- 8).

RISPOSTA QUESITO (B)8 (B)9– ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da una ricerca telematica condotta presso l’Agenzia delle Entrate si è rilevato che sui beni immobili oggetto di stima sono presenti iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento :

1. Atto Giudiziario del 10/04/2014– reg. particolare n. 348 – reg. generale n. 2755 – ipoteca giudiziale - derivante da Decreto Ingiuntivo- Capitale € 27.181,07 - soggetti a favore [REDACTED], sede Civitanova Marche (MC), Codice fiscale: [REDACTED]
2. Atto Giudiziario del 30/01/2017 – reg. particolare n. 160 – reg. generale n. 947 – ipoteca giudiziale - derivante da Decreto Ingiuntivo - Capitale € 228.788,07 - soggetti a favore [REDACTED] [REDACTED] sede Siena (SI), Codice fiscale: [REDACTED]
3. Atto Giudiziario del 15/03/2021 – reg. particolare n. 1881 – reg. generale n. 2448 – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - soggetto a favore [REDACTED] [REDACTED] sede Roma (RM), Codice fiscale: [REDACTED]

RISPOSTA QUESITO (B)11 – FORMAZIONE IN LOTTI

Gli immobili sono divisibili in lotti, come enunciato nella presente perizia di stima.

RISPOSTA QUESITO (B)12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato attuale gli immobili pignorati, come comunicato dai presenti in sede di sopralluogo e come si evince anche dalla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario, presentano il seguente stato di occupazione:

- Lotto n.1, libero da cose o persone;
- Lotto n.2, occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di un contratto di locazione stipulato in data 01/02/2023, registrato in data 23/02/2023, successivo al pignoramento e per il quale versa un canone di €300,00;
- Lotto n.3, occupato dal Sig. [REDACTED] e dalla coniuge Sig.ra [REDACTED] in forza di un contratto di locazione stipulato in data 14/10/2021 e registrato in data 19/10/2021, successivo al pignoramento;

- Lotto n.4, occupato dalla Sig. [REDACTED], in forza di un contratto di locazione precedente al pignoramento e stipulato nell'anno 2003, rinnovabile ogni quattro anni, il cui ultimo rinnovo è avvenuto in data 01/08/2020, per il quale versa un canone di €280,00;
- Lotto n.5, occupato [REDACTED] in forza di un contratto di locazione stipulato in data 25/01/2023 e registrato in data 26/02/2023 della durata di un anno, successivo al pignoramento per il quale versa un canone di €500,00;
- Lotto n.6, occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di un contratto di locazione stipulato in data 09/10/2021 e registrato in data 20/10/2021, successivo al pignoramento.

Gli immobili in oggetto non sono gravati da vincoli o oneri, non sono emerse spese di natura condominiale poiché non risulta costituito un condonino.

RISPOSTA QUESITO (B)13 - ESPROPRIO PER PUBBLICA UTILITA'

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A- Documenti Catastali:

1. Visura catastale storica;
2. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;

B- Documenti Urbanistici:

1. Accesso Atti_Comune di Montegranaro e Genio Civile di Fermo;
2. Certificato stato civile/estratto atto di matrimonio;

C- Fascicolo Fotografico;

D- Documentazione Ipotecaria e Pregiudizievole;

E- Descrizione dei lotti per la pubblicazione dei bandi di vendita;

F- Perizia di stima redatta in conformità alla protezione dati personali.

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 18/05/2024

il C.T.U.

Geom. Eleonora Ficiarà