

TRIBUNALE DI FERMO E.I.

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

CAUSA RGNR 8/2016

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 del Sig. ██████████, su incarico del Tribunale di Fermo Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Giudice Giorgia Cecchini.

Premesso che:

- *in data 31/01/2022, ho ricevuto l'incarico di redigere la consulenza tecnica estimativa immobiliare;*
- *in data 05/02/2022 ho effettuato giuramento;*
- *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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- Se il creditore precedente 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 infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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 esecutata 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 simile 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 allegghi 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;
- 16)** 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori (precedente/i e intervenuto/i) e al debitore/i, anche se non costituito/i, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **11.10.2022**, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro il medesimo termine **di 30 giorni prima dell'udienza** ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito in modalità telematica PCT della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati. A tale fine la c.d. "busta telematica" dovrà contenere, quale atto principale (in formato .pdf), la perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e, come allegati, la medesima perizia in versione privacy (cioè epurata dei dati sensibili), gli ulteriori documenti sopra identificati, nonché un foglio riassuntivo (in formato .pdf) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. manifesto d'asta).

L'istanza di liquidazione del compenso (in formato .pdf nativo), con l'allegata documentazione giustificativa, dovrà invece formare oggetto di un separato deposito telematico.

ANALISI PRELIMINARE

QUESITO N. 1

Dalla visura ipocatastale effettuata sull'immobile pignorato, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 19/12/1992 - Registro Particolare 5832 Registro Generale 8190

Pubblico ufficiale PAOLO CHESSA Repertorio 72426 del 26/11/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 21/09/1993 - Registro Particolare 4064 Registro Generale 5655

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 120/153 del 19/10/1992

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato immagine

3. ISCRIZIONE del 25/06/1998 - Registro Particolare 721 Registro Generale 3774

Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 109341/10984 del 19/06/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 467 del 17/05/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 13/07/1998 - Registro Particolare 2954 Registro Generale 4212

Pubblico ufficiale DOTT. ALFONSO ROSSI Repertorio 109340/10983 del 19/06/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 24/01/2002 - Registro Particolare 372 Registro Generale 599

Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 1294 del 23/01/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 24/01/2002 - Registro Particolare 103 Registro Generale 600

Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 1295 del 23/01/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 219 del 10/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/10/2005.

Cancellazione totale eseguita in data 12/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

7. ANNOTAZIONE del 17/05/2002 - Registro Particolare 467 Registro Generale 3523

Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 1356 del 21/02/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 721 del 1998

8. TRASCRIZIONE del 21/09/2005 - Registro Particolare 5060 Registro Generale 8155

Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 10514/2840 del 19/09/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 21/09/2005 - Registro Particolare 1976 Registro Generale 8156

Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Repertorio 10515/2841 del 19/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 629 del 11/05/2009 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, D.L. 7/2007)

10. ISCRIZIONE del 11/05/2011 - Registro Particolare 768 Registro Generale 3771

Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 221515/31983 del 06/05/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE del 01/02/2016 - Registro Particolare 375 Registro Generale 540

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FERMO Repertorio 2893/2015 del 04/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

12. TRASCRIZIONE del 25/02/2016 - Registro Particolare 711 Registro Generale 1089

Pubblico ufficiale PAOLO CHESSA Repertorio 72426/5614 del 26/11/1992

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE del 25/02/2016 - Registro Particolare 712 Registro Generale 1090
Pubblico ufficiale ALFONSO ROSSI Repertorio 109340/10983 del 19/06/1998
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO N. 2

Da una ricerca condotta presso l'Agazia del Territorio di Ascoli Piceno è possibile affermare che il bene immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] è censito al Catasto Urbano come di seguito riportato:

- **Comune di Montegranaro - Foglio 16 – Particella 50 – sub 48 -**

Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)– classe 5 – Consistenza 4 vani – Rendita catastale € 268,56– Via Elpidiense Sud n. 147 int. 18 Piano 5-6

STORICO CATASTALE

Da una ricerca condotta presso l'Agazia del Territorio di Ascoli Piceno è stato verificato che tale situazione è conforme agli atti e deriva da un atto di compravendita del 19/09/2005 rep. 10514 notaio Sanangelantoni Sergio di Civitanova Marche.

QUESITO N. 3

Dall'estratto di matrimonio estrapolato presso l'anagrafe del Comune di Montegranaro, il Sig. [REDACTED] risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED]

QUESITO N. 4

Il Fabbricato è sito a Montegranaro (FM) in Via Elpidiense Sud 147 e censito al Foglio 16 Particella 50 Subalterno 48 del N.C.E.U.

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. in quanto il proprietario è un soggetto privato e l'ultimazione delle opere risale ad un tempo superiore di 5 anni.

La costruzione dell'edificio risale a prima dell'anno 1967 come risultato dalla documentazione reperita presso gli archivi del Comune di Montegranaro.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta conforme al progetto depositato presso l'ufficio comunale di competenza.

Trattasi di unità immobiliare e non di appezzamento di terreno e pertanto non necessità di Certificato di Destinazione Urbanistica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

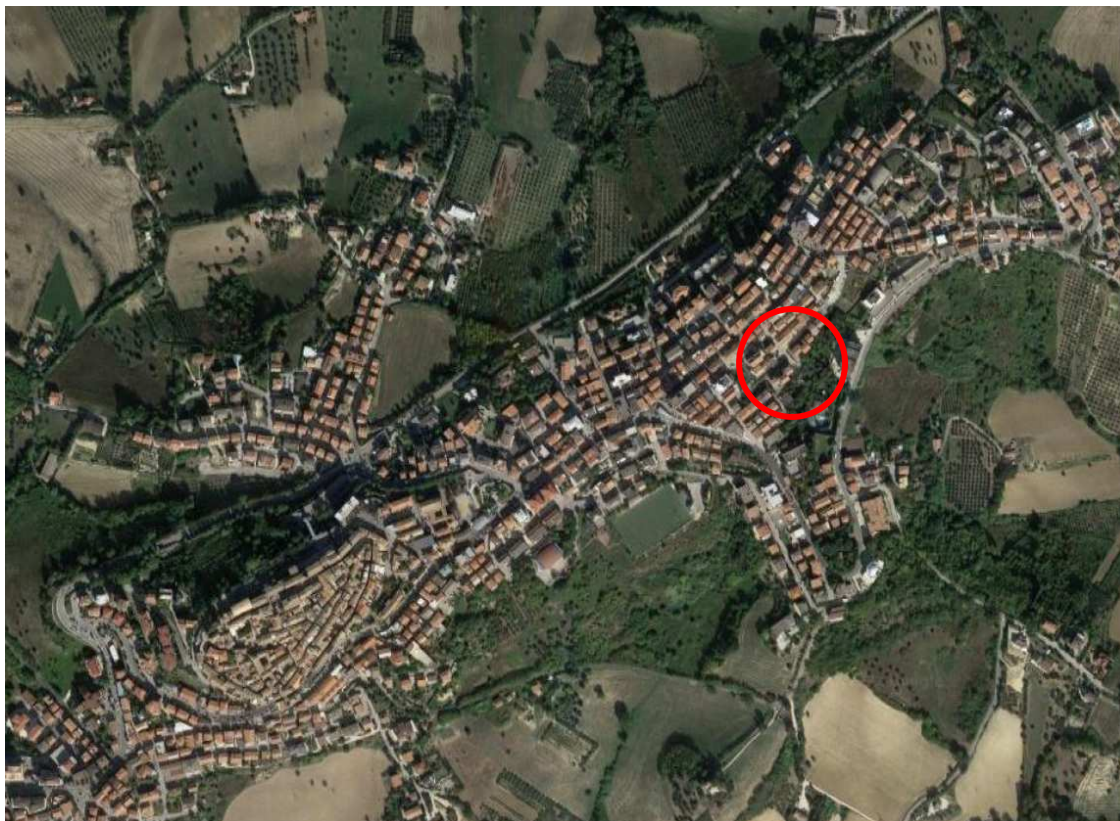


Figura n°1 – Inquadramento territoriale

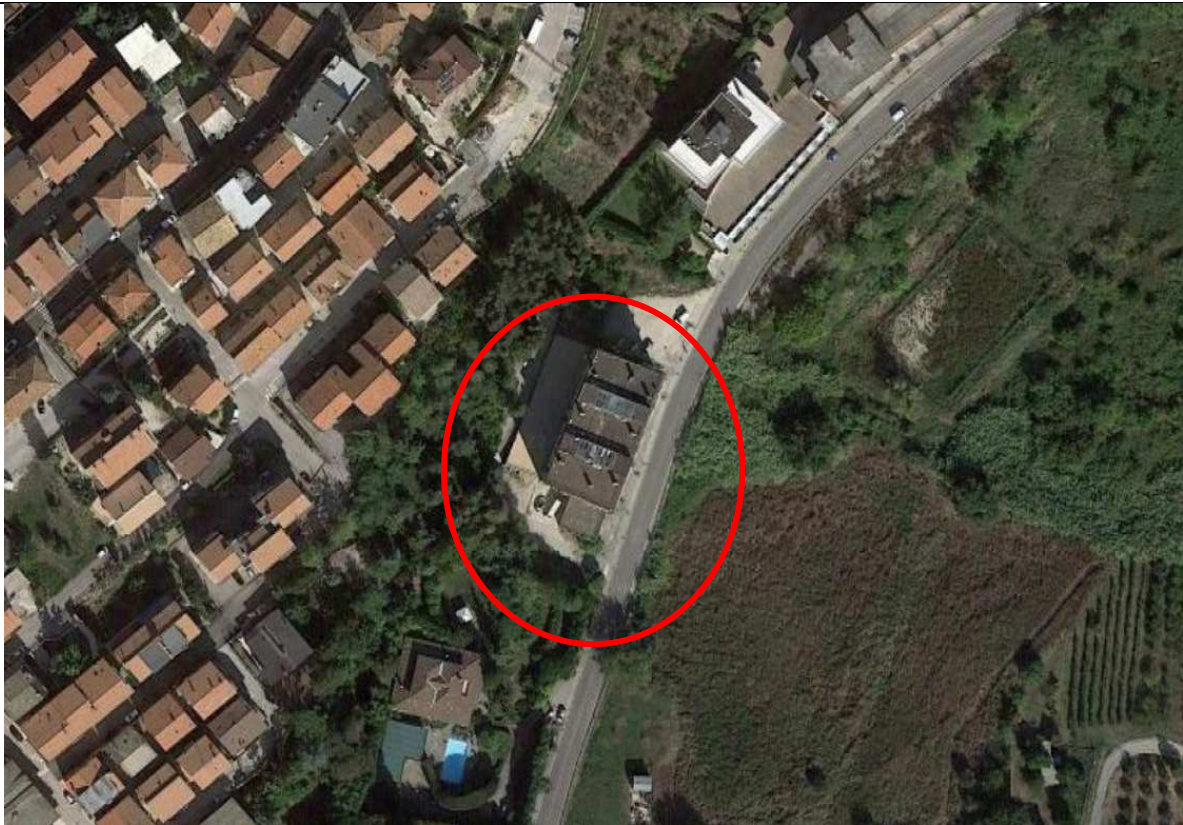


Figura n°1 – Inquadramento territoriale (dettaglio)

L'unità Immobiliare sopra descritta è ubicata nel comune di Montegrano in via Elpidiense Sud n.147, la stessa fa parte di un complesso immobiliare residenziale conosciuto come "Palazzo Botticelli – Leombruni", il quale è situato nelle vicinanze di un ipermercato e altri esercizi commerciali essenziali, nonché ad una via di comunicazione stradale che si collega dopo qualche chilometro con la SP219, importante rete viaria del territorio.

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

- vicinanza con il centro storico;
- dotazione di tutte le infrastrutture primarie e secondarie;
- presenza di un ottimo collegamento viario con le altre zone della città;
- vicinanza con attività commerciali di prodotti alimentari e altri generi di prima necessità;

Il coefficiente globale della zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 1.00

In base alla documentazione visionata presso il Comune di Montegranaro si può affermare che i lavori di costruzione sono iniziati anteriormente al 2 settembre 1967.

Da una ricerca condotta presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno è possibile affermare che l’unità immobiliare è sita nel Comune di Montegranaro e censita come di seguito riportato:

- **Comune di Montegranaro - Foglio 16 – Particella 50 – sub 48 -**

Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile)– classe 5 – Consistenza 4 vani – Mq. 65,00 - Rendita catastale € 268,56 – Via Elpidiense sud 147 – Interno 18 piano 5-6;

Da una ricerca condotta presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno è stato verificato che l’immobile è stato acquisito dal Sig. ██████████ (atto pubblico del 19/09/2005), attualmente proprietario per intero dell’immobile.

MAPPA CATASTALE FOGLIO 16



Figura n° 1 – Mappa catastale Foglio 16

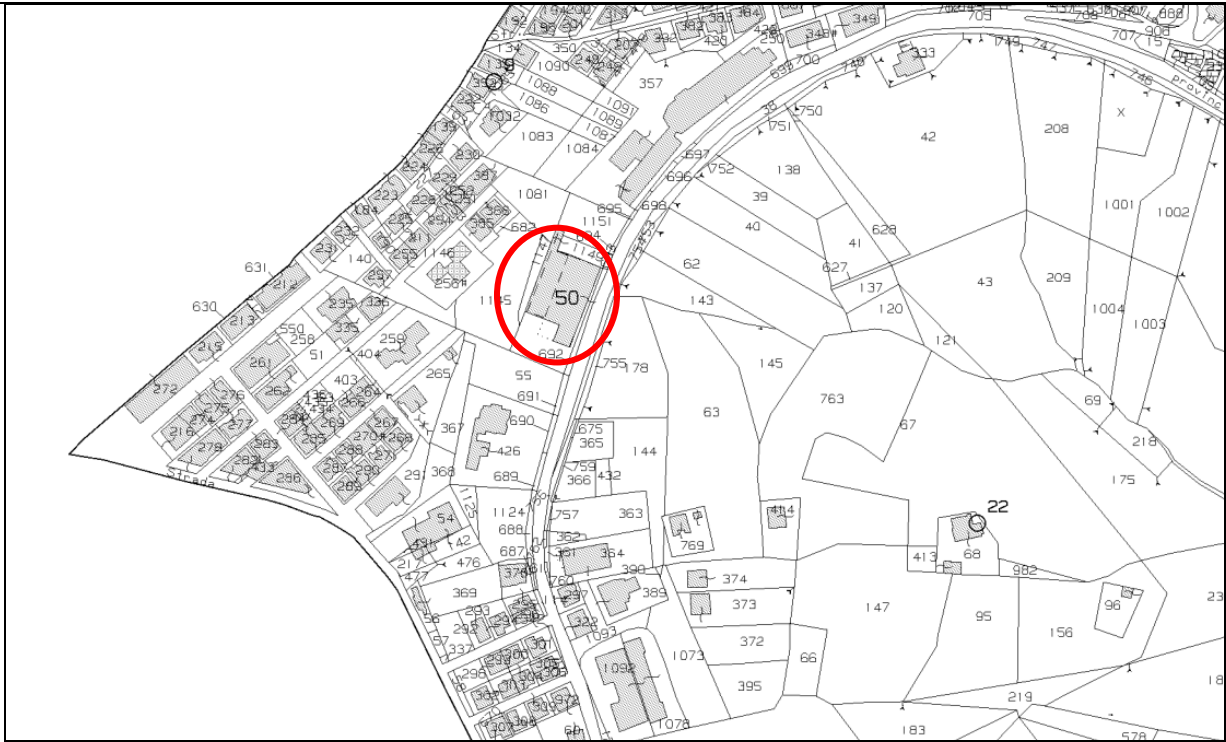


Figura n° 2 – Mappa catastale Foglio 16 (dettaglio)

DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

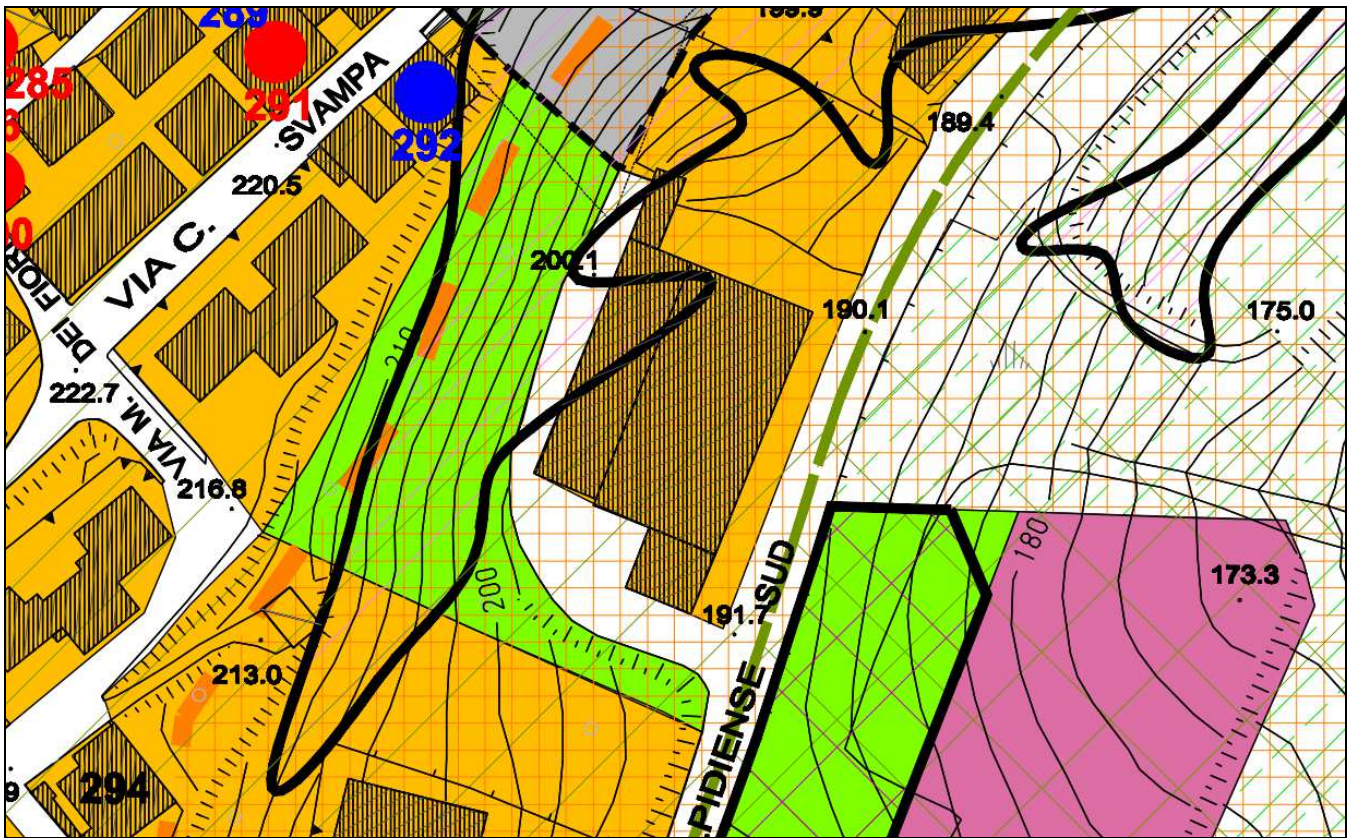


Figura n° 3 – Dettaglio mappa PRG - Elaborato 14/3

- L'unità immobiliare è individuata urbanisticamente nel vigente P.R.G. del Comune di Montegranaro nella zona B – *ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO* (Art. 38 delle NTA del PRG).
- L'unità immobiliare rientra nelle zone a rischio medio del PAI, con grado di rischio attribuito R2 (delibera regionale n°116 del 21-01-2004)

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

- Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica
- Nulla osta per esecuzioni edili e autorizzazione di abitabilità - Pratica n°82/1960
- Autorizzazione al rilascio della licenza d'uso – Protocollo n°5087 del 20/11/1964
- Progetto di ampliamento - Denuncia di opere edili Protocollo n° 1068 del 06/03/1976
- Pratica di condono edilizio L.47/85 n°1589 del 30/09/1986
- Concessione edilizia in sanatoria n°1926 del 22/12/2004
- Divieto di utilizzo immobile a seguito di incendio alloggio 18 e alloggio 13- Ordinanza n. 156 del 13/10/2016

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, risulta conforme alla documentazione catastali e di progetto.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è parte di un edificio destinato ad uso residenziale e commerciale.

La costruzione, risulta essere ante'67; la disciplina contenuta nell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, prevede dunque, per la cessione di tale immobile abitativo, l'esenzione da IVA.

Tale immobile è sito in un lotto confinante a nord, est ed ovest con lotti di altre proprietà private, mentre ad sud confina con strada Via Elpidiense Sud.

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a., ed è costituito da quattro piani fuori terra a destinazione residenziale collegati verticalmente da una scala interna posta sul lato Nord dell'immobile, mentre gli ulteriori

due piani sottostanti interrati sul lato nord e fuori terra sul lato sud sono ad uso magazzino/negozi. La facciata è tinteggiata e presenta scrostamenti sparsi dell'intonaco. I solai sono stati realizzati in latero cemento. I serramenti sono in alluminio, con specchiature in vetro semplice. L'accesso principale si trova sul lato nord dell'edificio.

Per quanto sopra esposto e in relazione alle caratteristiche che lo descrivono, l'intero edificio ha in generale un discreto stato conservativo, pertanto è possibile assegnare allo stesso un **coefficiente pari a 0,80**.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare riguarda nello specifico un'unità immobiliare di civile abitazione risulta regolarmente censito al catasto al foglio 16, particella 50, sub 48.

L'appartamento con una superficie lorda complessiva di circa 62,00 mq si distribuisce su 1 livelli: piano quinto, mentre al piano sesto è presente una soffitta di mq 3,50 (soffitta) internamente collegati da vano scale condominiale.

L'unità immobiliare al piano quinto ha un'altezza interna di mt 3,00 ed è costituito da un ingresso, cucina, soggiorno, bagno e camera. Inoltre sono presenti due balconi sul prospetto ovest rispettivamente di mq 6,60 e di mq 1,20. La soffitta, ha una SUL di circa mq 3,50 presenta un'altezza interna di 2,20.

I locali interni risultano tutti intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica, gli impianti elettrici, termoidraulici e gli elementi radianti in ghisa sono di vecchia generazione poiché installati nell'anno di costruzione dello stabile, la caldaia è di vecchia generazione.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo dell'alloggio è in base a quanto sopra descritto pari a 0.80.

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 primo semestre 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

- Per le unità immobiliari a destinazione residenziale si desume che il prezzo medio di mercato è di circa € 1.000,00 al metro quadro.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

ⓘ Nel 1° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: MONTEGRANARO

Fascia/zona: Periferica/PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO E ZONA DI ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700	L	3,6	5	L
Abitazioni civili	NORMALE	860	1150	L	2,5	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	980	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1450	L	3	4,3	L
Autorimesse	NORMALE	440	590	L	1,3	1,7	L
Box	NORMALE	540	740	L	1,5	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	380	520	L	1,1	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	270	370	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	860	1150	L	2,5	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1250	1700	L	3,6	5	L

- 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: 0,64.**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI	1.00
----------------------	--------------------	------

	ZONA	
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.70
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.80

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di € **1.000,00** 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 € 640,00.**

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

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 148.50 mq.**

COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO			
FOGLIO 16 - PARTICELLA 50 - SUB 48			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
APPARTAMENTO (PIANO 5)	62,00	1	62,00
SOFFITTA (PIANO 6)	3,50	0,60	2,10
BALCONI	7,80	0,50	3,90
<i>Superficie commerciale</i>			68,00

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che l'unità, 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 il valore di circa € 43.520,00.

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:

- **FOGLIO 16 PARTICELLA 50 SUBALTERNO 48 - Valore unità immobiliare circa € 43.500,00**

L'immobile risulta occupato alla data del sopralluogo da soggetto identificatosi come fratello del proprietario, in ogni caso sono state cambiate le chiavi delle serrature.

Trattandosi di unica unità immobiliare la stessa non è divisibile in più lotti.

ALLEGATI:

A. DOCUMENTI CATASTALI

- (A-1) *Certificato di visura storica;*
- (A-2) *Elaborati catastali;*
- (A-3) *Documentazione reperita con accesso agli atti presso il Comune di Porto San Giorgio*

B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE

- *Ispezione Ipotecaria e relative note.*

C. FASCICOLO FOTOGRAFICO

D. CERTIFICATO MATRIMONIO E STATO CIVILE

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 09/01/2023

Dott. Ing. Calabrò Francesco

