

**TRIBUNALE DI FERMO E.I.**

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

**CAUSA RGNR 101/2018**

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 Rocchi Lucia.

Premesso che:

- *in data 22/08/2022 il sottoscritto veniva nominato quale esperto estimatore;*
- *in data 08/09/2022 ho effettuato giuramento;*
- *in data 09/03/2023 effettuavo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento;*
- *la validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della redazione delle perizie di stima deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato;*
- *le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, così come di conformità dello stato dei luoghi, sono state effettuate con riferimento ai parametri urbanistico- edilizi indicati negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli straordinari, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale;*
- *il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei*



---

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

Previa indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, redatta sia verificando direttamente sul posto i valori di scambio nonostante in tale periodo sono estremamente limitati e sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare, **viene presentata una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.**

### QUESITI RIVOLTI AL CTU

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

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

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

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

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

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



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

*Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- e. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- f. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di



- difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- g. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;*
- h. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;*
- i. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- l. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita*



*della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi*

- m. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- n. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- o. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- p. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- q. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari*



---

*confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*r. ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.*

## **RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

### **QUESITO N. 1**

Il creditore ha presentato certificazione notarile firmata dal Notaio \_\_\_\_\_, nel quale è riportata la seguente storia catastale degli immobili:

- In data 29/06/1998, ovvero venti anni prima rispetto all'atto del pignoramento, l'immobile apparteneva ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in ragione di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza al seguente titolo: atto di compravendita per Notaio \_\_\_\_\_ in data 15/07/1977 registrati a Fermo il 28/07/1977 al n. 992 e trascritto il 27/07/1977 al n. 2824 Registro Particolare.
  - Sulla suddetta area veniva quindi costruito un fabbricato accatastato con denuncia UTE N. 1134 del 22/06/2001 e così identificato al Catasto Fabbricati: Foglio 51 – Particella 696 – Subalterni 2, 3, 4 e 5.
  - Con denuncia di variazione UTE N.2875 del 07/08/2003 il subalterno 5 veniva soppresso originando le seguenti unità immobiliari: Foglio 51 – Particella 696 – Subalterni 6 e 7
- A seguito di atto di compravendita per Notaio \_\_\_\_\_ in data 06/02/2004, trascritto il 16/02/2004 ai numeri 864-865 Registro Particolare e 1196-1197 Registro Generale
  - Le unità immobiliari identificate ai sub 2 e 6 venivano acquistate da \_\_\_\_\_ in ragione di 1/1 di piena proprietà
  - Le unità immobiliari identificate ai sub 3 e 4 venivano acquistate da \_\_\_\_\_ in ragione di 1/1 di piena proprietà



- A seguito di atto di “Rendita Assistenziale ed Alimentare mediante alienazione dei diritti di nuda proprietà con la riserva dei diritti reali vitalizi di abitazione e di uso ex artt.1022 e 1021 c.c.” per Notaio \_\_\_\_\_ trascritto il 03/12/2013 N.5532 Registro Particolare, divenivano di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ gli immobili identificati ai subalterni 2 e 6 del suddetto fabbricato, in ragione di 1/1 di proprietà gravata dal diritto reale vitalizio di uso ex artt. 1021 e 1022 c.c. in favore di \_\_\_\_\_
- Con denuncia di variazione UTE n.18397 del 12/06/2014 veniva soppressa l’unità immobiliare identificata al subalterno 2 originando le seguenti: Foglio 51 – particella 696 – subalterni 8 e 9

### **QUESITO N.2**

Da una ricerca condotta presso l’Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno è possibile affermare che i beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Urbano come di seguito riportato:

#### **Catasto fabbricati di Sant’Elpidio a Mare – via Giordano Bruno:**

- **Foglio 51 Particella 696 Subalterno 3**  
Categoria C/6 – classe 3 – 57 mq – Rendita Catastale € 103,03
- **Foglio 51 Particella 696 Subalterno 4**  
Categoria C/3 – classe 4 – 58 mq – Rendita Catastale € 191,71
- **Foglio 51 Particella 696 Subalterno 6**  
Categoria A/2 – classe 6 – consistenza 4,5 vani – Rendita Catastale € 285,86
- **Foglio 51 Particella 696 Subalterno 8 (ex sub 2)**  
Categoria C/3 – classe 3 – 120 mq – Rendita Catastale € 334,66
- **Foglio 51 Particella 696 Subalterno 9 (ex sub 2)**  
Categoria C/3 – classe 3 – 112 mq – Rendita Catastale € 312,35

Note:





- 
- Le unità immobiliari ai subalterni 6, 8 e 9 sono gravate da diritto di usufrutto in favore di \_\_\_\_\_
  - Le unità immobiliari ai subalterni 3 e 4 vantano diritti sul bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 51 Particella 696 Subalterno 1 “b.c.n.c. ai sub. 3-4” (corte)

Da visure ipocatastali condotte presso la conservatoria di Fermo, sugli immobili risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/02/2004 865 RP 1197 RG (subalterni 2-3-4-7)**  
Atto tra vivi – compravendita – a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 – contro \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_
- **NOTA DI ISCRIZIONE del 21/12/2004 2765 RP 10878 RG (subalterni 2-3-4-6-7)**  
Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – Capitale € 85.000,00 – Totale € 212.500,00 – A favore di Cassa di risparmio di Fermo – contro \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_
- **NOTA DI ISCRIZIONE del 09/02/2010 196 RP 947 RG (subalterni 2-3-4-6-7)**  
Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato – Capitale € 100.000,00 – Totale € 200.000,00 – A favore di Banca di Credito Cooperativo Picena – contro \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_
- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 17/05/2013 2468 RP 3569 RG (subalterno 7)**  
Atto tra vivi – compravendita – a favore di Santarelli Marco; Maranesi Sonia entrambi per la quota di 1/2 – contro \_\_\_\_\_.
- **DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 31/05/2013 664 RP 3963 RG (subalterno 7)**  
Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni – A favore di Cassa di Risparmio di Fermo – contro \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_
- **DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 18/06/2013 795 RP 4442 RG (subalterno 7)**  
Scrittura privata con sottoscrizione autentica – Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni – A favore di Banca di Credito Cooperativo Picena – contro \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_



- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 25/07/2018 4277 RP 5824 RG (subalterni 2-3-4-6)**  
Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - A favore di Cassa di Risparmio di Fermo – contro \_\_\_\_\_

### **QUESITO N. 3**

Il debitore \_\_\_\_\_, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, alla data del 15/03/2022 risulta coniugato con \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni.

### **QUESITO N. 4**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al N.C.E.U. al Foglio 51 Particella 696 ai sub 3-4-6-8-9 e si fanno parte di un immobile sito a Sant'Elpidio a Mare in via Giordano Bruno n. 37-39

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



L'unità Immobiliare sopra descritta è ubicata nel comune di Sant'Elpidio a Mare in via Giordano Bruno n. 37-39, nella prima periferia del comune. Il luogo è da tempo urbanizzato e caratterizzato da fabbricati a destinazione residenziale, privilegiato dai seguenti requisiti:

- vicinanza al centro storico;
- dotazione di tutte le infrastrutture primarie e secondarie;
- presenza di collegamento viario con le altre zone della città;

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.

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

### **DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE**



L'unità immobiliare è individuata urbanisticamente nel vigente P.R.G. del Comune di Sant'Elpidio a Mare nella zona ZTR1 – Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (Art. 33 delle NTA del PRG).



*Art. 33 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (ZTRI) (art. modificato con Del. C.C. n. 28 del 30/06/2008) Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1 - Abitazioni = min 60% Su U4/1- Commercio al dettaglio U4/5 - Pubblici esercizi U4/6 - Uffici e studi professionali U4/9 - Artigianato di servizio U5/1 - Attrezzature per lo spettacolo e la cultura U5/3 - Sedi istituzionali e amministrative U5/4 - Attrezzature d'interesse comune civili e religiose U5/6 - Attrezzature per il verde U5/9 - Attrezzature culturali, sociali e assistenziali U6/4 - Parcheggi a raso, in sottosuolo o in elevazione U7/1 - Attrezzature ricettive Usi regolati: U4/1- Commercio al dettaglio (\*) U4/5 - Pubblici esercizi (\*) U4/6 - Uffici e studi professionali (\*) (\*) = max. 30% Su U4/9 - Artigianato di servizio = max 20% Su L'uso "U4/9 - Artigianato di servizio" è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti. b) Parametri urbanistici ed edilizi:  $U_f = U_{fe}$  In caso di ampliamento di edifici esistenti, di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:  $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$  (=  $3,00 \text{ mc/mq}$ )  $H = \text{max } 10,50 \text{ ml}$ . Dovrà comunque essere rispettata l'altezza del tessuto edificato preesistente in ossequio all'art. 8 del D.M. 1444/68. Solo in caso di nuova costruzione su lotto libero ed isolato potrà essere applicato il parametro di norma. c) Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto. d) Prescrizioni particolari: L'edificazione sull'area adiacente a Via Tevere, lato Sud, oggetto dell'osservazione n. 128, è ammessa a condizione che il fabbricato esistente venga preventivamente demolito; i nuovi manufatti debbono rispettare la distanza minima dalla strada pari a ml. 7.50.*

Urbanisticamente è stata reperita la seguente documentazione inerente le pratiche edilizie depositate presso gli uffici del Comune di Sant'Elpidio a Mare, inerente i lavori eseguiti all'immobile ed elencata in ordine cronologico:

Licenza Edilizia prot. 2224/2583 del 11/07/1977

Autorizzazione di Abitabilità del 10/10/1979

Permesso di costruire n. 92/13 prot. 18143/2013

Comunicazione Inizio lavori prot. 25021 del 21/10/2023



---

Comunicazione Fine lavori prot. 20186 del 15/09/2014

Agibilità n. 60/14 prot. 20187 del 15/09/2014

Le unità immobiliari risultano difformi rispetto al progetto depositato presso l'ufficio comunale di competenza e rispetto alle planimetrie catastali.

### **DESCRIZIONE DELLA ZONA D'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono ubicate nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Giordano Bruno n. 37-39, nel centro storico del medesimo Comune.

La zona presenta le seguenti caratteristiche:

- presenza opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- presenza di un collegamento viario con le altre zone della città;
- presenza di servizi

**Il coefficiente globale di zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 1.00.**

### **DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE**

Trattasi nel complesso di una porzione di un fabbricato cielo-terra ad uso residenziale e in parte a laboratorio artigianale, suddivisa su tre piani, piano terra, primo e secondo sottotetto.

La costruzione risale agli anni '70 ed ha una struttura portante in c.a. con solai e copertura in latero-cemento.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi e le persiane sono in alluminio.

Le ringhiere esterne sono zincate e verniciate.



---

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

**Per la stima le diverse unità immobiliari verranno suddivise in lotti distinti e precisamente:**

**LOTTO 1 sub 3**

**LOTTO 2 sub 4**

**LOTTO 3 sub 6**

**LOTTO 4 sub 8**

**LOTTO 5 sub 9**

## **DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

### **LOTTO 1**

Trattasi di unità immobiliare al piano terra a destinazione garage con ingresso diretto dall'esterno tramite la corte sub 1 (bene comune non censibile ai sub 3 e 4). Internamente risulta essere pavimentato, tinteggiato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di mt 2,57 e una SUL di circa mq 65,00.

Il sub 3 ha una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto ai progetti autorizzati, oltre a difformità nell'uso in quanto è stato adibito ad uso ufficio e mostra, pur avendo destinazione garage.

Per la sanatoria urbanistica e il successivo accatastamento si stima una spesa pari a circa euro 2.500,00.

**Il coefficiente dell'unità immobiliare, valutando la descrizione precedentemente esaminata e il buono stato di conservazione delle stesse è pari a 0.90.**



## LOTTO 2

Trattasi di unità immobiliare al piano primo a destinazione laboratorio con ingresso dal piano terra tramite scala interna ad uso esclusivo. Internamente risulta essere pavimentato e tinteggiato; sono presenti elementi radianti (termosifoni) per il riscaldamento. La stessa è in un mediocre stato di manutenzione.

L'unità è costituita da n. 3 locali ad uso artigianale e da n. 1 bagno.

L'altezza interna risulta essere di mt 2,71 e complessivamente ha una SUL di mq 70,00.

L'unità immobiliare è stata adibita ad uso abitazione senza alcun titolo autorizzativo e pertanto la stessa dovrà essere ripristinata ad uso laboratorio.

**Il coefficiente dell'unità immobiliare, valutando la descrizione precedentemente esaminata e il mediocre stato di conservazione delle stesse è pari a 0.80.**

## LOTTO 3

Trattasi di unità immobiliare al piano primo e secondo con ingresso dalla corte esclusiva al piano terra di mq 39,00 tramite scala esterna ad uso privato.

L'unità immobiliare al piano primo ha un'altezza interna di mt 2,90 e una SUL di mq 85,00. . La stessa è costituita da una cucina, un disimpegno, due camere e un bagno; sui lati nord ed ovest è presente un terrazzo di complessivi mq 92,00.

Internamente risulta essere pavimentata e tinteggiata; sono presenti elementi radianti (termosifoni) per il riscaldamento.

Tramite scala interna si accede al piano secondo sottotetto a destinazione soffitta anch'esso tinteggiato e pavimentato. La soffitta ha un'altezza minima di mq 0,70 e una massima di mt 3,20 al colmo e ha una SUL complessiva di mq 63,00. Sul lato sud è presente un terrazzo di mq 17,00.



---

Il sub 6 ha una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto ai progetti autorizzati, oltre a difformità nell'uso in quanto il piano secondo è stato adibito a cucina e bagno pur avendo destinazione soffitta. Inoltre è presente una tettoia non autorizzata a copertura del terrazzo. Per la sanatoria urbanistica e il successivo accatastamento si stima una spesa pari a circa euro 2.500,00 ed ulteriori euro 2.000,00 per la rimozione della tettoia abusiva.

**Il coefficiente dell'unità immobiliare, valutando la descrizione precedentemente esaminata e il buono stato di conservazione delle stesse è pari a 0.90.**

#### **LOTTO 4**

Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale al piano terra con una SUL di circa mq 132,00 e un'altezza interna di mt 4,05 oltre una corte esclusiva di mq 87,00.

La stessa è costituita da un laboratorio, un magazzino ed un bagno.

Internamente risulta essere pavimentata e tinteggiata.

Il sub 8 ha una diversa distribuzione interna rispetto ai progetti autorizzati. Per la sanatoria urbanistica e il successivo accatastamento si stima una spesa pari a circa euro 2.500,00;

**Il coefficiente dell'unità immobiliare, valutando la descrizione precedentemente esaminata e il mediocre stato di conservazione delle stesse è pari a 0.80.**

#### **LOTTO 5**

Trattasi di unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale al piano terra con una SUL di circa mq 111,00 e un'altezza interna di mt 4,05; è inoltre presente, sul lato nord del fabbricato con accesso diretto dall'esterno e pertanto non collegato internamente, un locale caldaia con una SUL di circa mq 10,00 e un'altezza di mt 2,85.





Il sub 9 ha una diversa distribuzione interna rispetto ai progetti autorizzati. Per la sanatoria urbanistica e il successivo accatastamento si stima una spesa pari a circa euro 2.500,00.

**Il coefficiente dell'unità immobiliare, valutando la descrizione precedentemente esaminata e il mediocre stato di conservazione delle stesse è 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 secondo 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.

**Comune:** SANT'ELPIDIO A MARE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400
Abitazioni civili	NORMALE	810	1050



**Comune:** SANT'ELPIDIO A MARE

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Laboratori	NORMALE	630	780

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, con uno stato conservativo normale, si desume che il prezzo medio di mercato è di circa € 1100,00 al metro quadro mentre per i locali produttivi di € 700,00 al metro quadrato.

Tenuto conto dello stato conservativo e prendendo in considerazione i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, si ottengono coefficienti correttivi:

LOTTO 1 = 0,81

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0,9



COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0,9
------------------------------------------	-------------------------------	-----

LOTTO 2 = 0,72

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0,9
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0,8

LOTTO 3 = 0,81

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0,9
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0,9

LOTTO 4 = 0,72

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0,9
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0,8

LOTTO 5 = 0,72



COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0,9
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0,8

Moltiplicando i valori medi di mercato per i rispettivi coefficienti correttivi, si ottengono i seguenti valori unitari corretti:

LOTTO 1 = 891,00 €/mq

LOTTO 2 = 504,00 €/mq

LOTTO 3 = 891,00 €/mq

LOTTO 4 = 504,00 €/mq

LOTTO 5 = 504,00 €/mq

### DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la misurazione delle superfici è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, le superfici commerciali complessive delle varie unità sono le seguenti:

<b>Comune di Sant'Elpidio a Mare,</b> <b>foglio 51, particella 696, sub 3</b> <b>LOTTO 1</b>			
	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
Piano terra	65,00	0,5	32,50



Superficie commerciale	32,50 mq
------------------------	----------

<b>Comune di Sant'Elpidio a Mare,</b> <b>foglio 51, particella 696, sub 4</b> <b>LOTTO 2</b>			
	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
Piano primo	70,00	1	70,00
Superficie commerciale			70,00 mq

<b>Comune di Sant'Elpidio a Mare,</b> <b>foglio 51, particella 696, sub 6</b> <b>LOTTO 3</b>			
	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
Piano terra corte	39,00	0,2	7,80
Piano primo	85,00	1	85,00
Piano primo terrazzo	92,00	0,3	27,60
Piano secondo	63,00	0,5	31,50
Piano secondo terrazzo	17	0,30	5,10
Superficie commerciale			157,00 mq

<b>Comune di Sant'Elpidio a Mare,</b> <b>foglio 51, particella 696, sub 8</b>			
----------------------------------------------------------------------------------	--	--	--



<b>LOTTO 4</b>			
	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
Piano terra	132,00	1	132,00
corte	87	0,20	16,40
Superficie commerciale			148,40 mq

<b>Comune di Sant'Elpidio a Mare, foglio 51, particella 696, sub 9 LOTTO 5</b>			
	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
Piano terra	111,00	1	111,00
Loc. caldaia	10	0,50	10,00
Superficie commerciale			121,00 mq

### **GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che le unità immobiliari oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo di mercato quanto seguentemente esposto, moltiplicando il valore unitario corretto per la somma delle superfici commerciali di ognuno:

**LOTTO 1** valore di circa € **26.500,00** (€ 29.000,00 – € 2.500,00)

**LOTTO 2** valore di circa € **35.000,00**

**LOTTO 3** valore di circa € **135.500,00** (€ 140.000,00 – € 4.500,00)



**Calcolo nuda proprietà circa € 34.000,00**

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 135.500,00
Età dell'usufruttuario	47 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	15
Valore dell'usufrutto	€ 101.625,00
Valore della nuda proprietà	€ 33.875,00

LOTTO 4 valore di circa € 72.000,00 (€ 74.500,00 – € 2.500,00)

**Calcolo nuda proprietà circa € 18.000,00**

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 72.000,00
Età dell'usufruttuario	47 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	15
Valore dell'usufrutto	€ 54.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 18.000,00



**LOTTO 5** valore di circa € **58.500,00** (€ 61.000,00 – € 2.500,00)

**Calcolo nuda proprietà circa € 14.500,00**

<b>Usufrutto Vitalizio</b>	
<b>Valore della piena proprietà</b>	<b>€ 58.500,00</b>
<b>Età dell'usufruttuario</b>	<b>47 anni</b>
<b>Tasso di interesse legale</b>	<b>5,00%</b>
<b>Coefficiente moltiplicatore</b>	<b>15</b>
<b>Valore dell'usufrutto</b>	<b>€ 43.875,00</b>
<b>Valore della nuda proprietà</b>	<b>€ 14.625,00</b>

Alla data del sopralluogo presso l'immobile, effettuato il 25/01/2023, si è constatato che l'immobile è ancora occupato dai proprietari.

**ALLEGATI:**

- A. DOCUMENTI CATASTALI**
- A-1. Visure catastali;
  - A-2. Estratto di mappa;
  - A-3. planimetrie catastali
- B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE**
- B. Ispezione Ipotecaria
- C. FASCICOLO FOTOGRAFICO**
- D. CERTIFICATI MATRIMONIO E STATO CIVILE**
- E. ACCESSO AGLI ATTI**

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 05/06/2023

Dott. Ing. Calabrò Francesco

