

Prof. Ing. Samuele BIONDI, Ph. D.

Professore Associato di Tecnica delle Costruzioni

Commissione Tecnico-Scientifica del Laboratorio di Sperimentazione, Controllo, Analisi e Modelli

Dipartimento inGeo di Ingegneria e Geologia, Università "G. d'Annunzio" di Chieti-Pescara

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

– R.G. n. 188/2017 – Dott. Milena Palmisano –

PERIZIA DI STIMA

dell'Esperto Estimatore

CREDITORE:

[SOGETTO 1] (MANDATARIA DI [SOGETTO 2])

[Luogo 1]

difeso da: Avv. Nazareno Sbattella via Siracusa, 25, 63821 Porto Sant'Elpidio (Fm)

DEBITORE:

[SOGETTO 3]

[Luogo 2]

CUSTODE GIUDIZIARIO:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FERMO – INC. 241/22 – R.G.E. 188/2017

Direzione Generale: via Cassolo n° 35, 63030 Monsano (An)



INDICE DELL'ELABORATO

1. Ipotesi metodologica per stesura della perizia di stima	1
2. Sopralluoghi e visite all'immobile	5
3. Documentazione urbanistica acquisita	7
4. Documentazione catastale acquisita	9
5. Documentazione edilizia acquisita	13
6. Documentazione ipotecaria acquisita	15
6.a. Ispezione ipotecaria numero TI 341577 del 16/05/2024 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO – BNDSML – Foglio: 9 Part.: 316	15
6.b. Ispezione ipotecaria numero TI 341577 del 16/05/2024 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO – BNDSML – Foglio: 9 Part.: 316 Subb. nn. 2-21	15
6.c. Ispezione ipotecaria numero TI 341577 del 16/05/2024 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO – BNDSML – Foglio: 9 Part.: 316 Subb. nn. 3, 15, 27-29, 32, 36-40	16
6.d. Ispezione ipotecaria numero TI 341577 del 16/05/2024 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO – BNDSML – Foglio: 9 Part.: 316 Subb. nn. 3, 15	16
7. Risccontro dimensionale degli immobili oggetto di perizia	17
7.a. Risccontro Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano SI – Deposito piano sottostrada primo	18
7.b. Risccontro Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T – Abitazione piano terra	19
7.c. Calcolo delle superfici degli edifici e delle aree scoperte oggetto di stima	20
8. Determinazione del valore catastale, del valore dell'osservatorio mercato immobiliare e del valore convenzionale Imu del Compendio Immobiliare	22
8.a. Criteri per il calcolo della superficie commerciale vendibile	25
8.b. Criteri per la determinazione dei coefficienti incrementativi e decrementativi	29
8.c. Calcolo del valore catastale del Compendio Immobiliare	34
8.d. Calcolo del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare integrato dal valore IMU per le aree edificabili	35
9. Determinazione del valore di stima del Compendio Immobiliare	39
9.a. Stima della Quota Parte del Compendio Immobiliare ed ipotesi di formazione di Lotti Funzionali alla vendita	41
10. Allegati	45
10.a. Indice degli allegati	45
Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Criteri valutazione	
Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica	
Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione urbanistica	



- Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale
- Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia
- Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione ipotecaria
- Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Riscontro dimensionale
- Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Agenzia delle Entrate
- Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Valore IMU
- Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica



INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 Superfici degli edifici oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici con classificazione dei singoli ambienti con riferimento al Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011	20
Tabella 2 Superfici degli edifici e delle aree scoperte oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici	21
Tabella 3 Indice estratto da UNI EN 15733:2011: Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari	23
Tabella 4 Riepilogo dei criteri di calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile del Compendio Immobiliare	27
Tabella 5 Andamento del mercato immobiliare nella Regione Marche (cfr. https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/)	31
Tabella 6 Sommatoria dei coefficienti di incremento e decremento del valore per ciascuna delle porzioni del Compendio Immobiliare	32
Tabella 7 Valore catastale del Compendio Immobiliare oggetto di perizia	34
Tabella 8 Valori di mercato zona E1 Suburbana – Anno 2023 – Semestre 2 – Marina di Campofilone e dintorni – Comune di Campofilone	35
Tabella 9 Valori per unità di superficie delle aree edificabili del Comune di Campofilone	37
Tabella 10 Stima del valore del terreno come incidenza del 15% sul valore del costruito medio al nuovo	38
Tabella 11 Stima del valore commerciale, superficie territoriale, dell'area edificabile di interesse residenziale	38
Tabella 12 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024	39
Tabella 13 Riepilogo del valore di stima del Compendio Immobiliare anno 2024	41
Tabella 14 Riepilogo del valore di stima dei possibili Lotti Funzionali alla vendita	42



I. IPOTESI METODOLOGICA PER STESURA DELLA PERIZIA DI STIMA

Preliminarmente alla stesura di una Perizia di Stima si rende necessario stabilire la cornice metodologica in cui si intende operare per la definizione dei parametri e delle modalità di stima.

Nel caso, del tutto generale, in cui si faccia riferimento alle modalità di un'attività in cui si abbia il concorso di un Istituto Bancario si farà riferimento alle Linee Guida dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana¹): ***Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 30 Novembre 2018.***

Tali Linee Guida² indicano in premessa che:

“...
preliminare alla valutazione immobiliare è la definizione del suo obiettivo, che consiste nella determinazione, attraverso processi e metodi definiti, del valore di mercato (Requisito 1 Valore di mercato).

Il Codice di condotta si rivolge al perito (definito anche «valutatore» nella medesima Direttiva n.2014/17/UE) che applica lo standard estimativo e redige il rapporto di valutazione (Requisito 2 Codice di condotta).

Il Codice di condotta si rivolge al perito (definito anche «valutatore» nella medesima Direttiva n.2014/17/UE) che applica lo standard estimativo e redige il rapporto di valutazione (Requisito 2 Codice di condotta).

I principi e i concetti generali per svolgere una valutazione immobiliare sono espressamente indicati con riferimento agli standard internazionali (Requisito 3 Procedure e metodi di valutazione).

I requisiti e il contenuto del rapporto di valutazione sono presentati nei termini generali e particolari come indicazioni operative (Requisito 4 Rapporto di valutazione) riguardanti requisiti specificano i metodi di valutazione adottati a livello internazionale: il metodo del confronto di mercato (Nota esplicativa 1 Metodo del confronto di mercato), il metodo finanziario o reddituale (Nota esplicativa 2 Metodo finanziario o reddituale) e il metodo dei costi (Nota esplicativa 3 Metodo dei costi).

¹ redatte oltre che con tutte le Associazioni di categoria professionali interessate (Ingegneri, Architetti, Periti, Geometri ...) anche con **Tecnoborsa** Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare, **ASSOVIB** Associazione che rappresenta le società che offrono servizi di valutazione immobiliare indipendente ed in collaborazione, tra gli altri, con **Assoimmobiliare** Associazione nazionale dell'Industria Immobiliare, aderente a Confindustria, e con **IsIVI**, Istituto Italiano di Valutazione Immobiliare (IsIVI), che rappresenta l'Italia nella principale associazione europea del settore, la **TEGoVA**.

² https://www.legislazionetecnica.it/system/files/prd_allegati/18-12/5151169/ABI-LGVI-30-11-2018.pdf



...

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»

...”.

Queste indicazioni, come detto specifiche del caso in cui si abbia a che fare con una transazione bancaria, assumono però un rilievo generale.

NELLE ATTIVITÀ DI STIMA QUINDI SI DEVE FAR RIFERIMENTO AL REALE VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA; IN QUESTO CASO GLI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA COSTITUISCONO UNA BASE IMPRESCINDIBILE PER LA DETERMINAZIONE DI TALE VALORE.

Considerato che l'Agenzia delle Entrate, nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare³, mette a disposizione degli utenti interessati i seguenti documenti di carattere generale, [secondo la seguente definizione desumibile dal citato sito informatico *Il Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI (BDQ OMI) definisce le regole e le istruzioni tecniche per la formazione e la gestione della banca dati. La versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017, sostituisce quella pubblicata il 31 dicembre 2008 (versione 1.3).*]:

- *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*
- *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI. Sintesi.*
- *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI. Allegati.*
- *Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI*
- *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare Versione II – 2008*

³ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide>



e che il citato *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*. Versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017 (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018), recita:

“ ...

la teoria economica ha ampiamente dimostrato come la trasparenza dell'informazione costituisca un elemento fondamentale ai fini di creare fiducia tra domanda ed offerta, garantendo così un più efficace funzionamento dei mercati

...

A partire dagli anni 2000, si è, tuttavia, registrato un sensibile miglioramento in termini di qualità e quantità dell'informazione economica relativa al mercato immobiliare. A ciò un significativo contributo è sicuramente stato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

...

L'OMI si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella BDQ OMI, affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato immobiliare.

A tal riguardo sono recepite appieno le regole di standardizzazione delle superfici contenute nel D.P.R. 138/98, colmando alcuni “vuoti” non esaustivamente espressi nello stesso D.P.R.

...”

si può assumere, per prassi consolidata, che **LE VALUTAZIONI DESUMIBILI DALLA CONSULTAZIONE DELL'O.M.I. COSTITUISCONO LA MIGLIORE E PIÙ ROBUSTA FONTE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN BENE SOGGETTO A COMPRAVENDITA.**

Tale banca dati fornisce indicazioni in relazione alla determinazione del prezzo unitario corrente di un bene soggetto a compravendita.

A monte di questa determinazione si configura la necessità di definire quale sia appunto l'unità di misura alla quale assegnare tale prezzo unitario e come ci si debba comportare nel caso della valutazione di beni immobili.

In questo caso si può far riferimento alla normativa vigente in tale settore.



Da un lato si possono **utilizzare le regole di calcolo delle superfici contenute sia nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria** ove questa normativa illustrava il criterio adottato dal Catasto Fabbricati e sul quale si basava il borsino immobiliare dell'OMI.

Dall'altro si può far riferimento allo stato attuale alla ulteriore norma tecnica **UNI EN 15733:2011 Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari**⁴, in vigore allo stato attuale.

Tale normativa però (si ricorda per correttezza che le norme UNI non sono né legge né direttiva europea, e se non espressamente richiamate da altre normative sovraordinate, rimangono solo un'indicazione) mentre da un lato definisce gli standard europei che debbono essere posseduti dagli agenti immobiliari, dall'altro non riporta più i criteri parametrici da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili.

Per tale motivo l'attività dell'Esperto deve essere integrata con quanto di prassi applicato nella pratica professionale corrente⁵, e quindi **lo Scrivente Perito ritiene di applicare le indicazioni generali che erano contenute nella NORMA PRECEDENTE UNI 10750:2005 (SERVIZI - AGENZIE IMMOBILIARI - REQUISITI DEL SERVIZIO) facendo riferimento alla propria esperienza professionale poiché plurime volte ha avuto ad utilizzarle con successo nel passato.**

Tutto quanto sopra sarà utilizzato per la definizione della valutazione del bene secondo le modalità che saranno meglio riportate nell'**Allegato 00 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Criteri valutazione.pdf**.

⁴ che recepisce oltretutto la norma europea EN 15733:2009 Services of real estate agents - Requirements for the provision of services of real estate agent

⁵ si veda ad esempio il riferimento <https://legislazionetecnica.it/1377912/aziende-prodotti-materiali-edilizia-costruzioni-cantiere/comunicato-azienda/actastime-le-perizie-stima-immobiliare-e-i-criteri-calcolo-della-superficie-commerciale> reperibile facilmente in rete



2. SOPRALLUOGHIE VISITE ALL'IMMOBILE

Come sarà meglio dettagliato nell'elaborato principale della presente procedura, cfr. **Relazione di stima R.G. 188-2017.pdf**, si è effettuato un primo sopralluogo congiunto in data **24.03.2023** sul compendio oggetto di stima in presenza del **CUSTODE GIUDIZIARIO ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE FERMO – INC. 241/2022 – R.G.E. 188/2017** Direzione Generale: via Cassolo n° 35. 63030 Monsano (An), sopralluogo in cui si è estratta l'opportuna ed ampia documentazione fotografica necessaria ad individuare i luoghi mentre si sono omessi, per ragioni di semplicità e vista la documentazione edilizia che si riteneva di poter reperire, rilievi metrici.

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di stima erano liberi da utilizzatori, in discreto stato di conservazione generale⁶ ed in assenza di arredi e suppellettili e non dotati delle utenze necessarie all'uso previsto dalla loro destinazione.

Gli immobili in parola sono i seguenti due:

Abitazione piano terra

Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T

Sub. n. 3 categoria catastale A/2 classe 3 consistenza catastale 4 vani superficie catastale totale 73 m², totale escluse aree scoperte 57 m² rendita catastale € 165,27

Deposito piano seminterrato primo

Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano S1

Sub. n. 15 categoria catastale C/2 classe 3 consistenza catastale 52 m² superficie catastale 60 m² rendita catastale € 45,65

Le risultanze di tale sopralluogo sono riassunte nella documentazione fotografica opportunamente estratta, estrazione che si ricorda è avvenuta in orario giornaliero e con sufficiente luce naturale a disposizione (cfr. **Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica**).

⁶ seppure si sono appalesati dei modesti danneggiamenti da infiltrazioni meteoriche e danneggiamenti dovuti al mancato uso e manutenzione di alcune attrezzature (infissi esterni in particolare)



Tale documentazione inoltre testimonia dello stato, generalmente discreto⁷, sia di conservazione e che di manutenzione dell'intero complesso immobiliare oltre che del fatto che i locali non sono occupati da suppellettili, arredi ed altro.

Successivamente, in vista della chiusura della presente procedura e visto il significativo tempo intercorso, si è effettuato **un secondo sopralluogo** in data **30.05.2024** al fine di meglio dettagliare, dal punto di vista fotografico, sia il rapporto con l'Autostrada A14 che con il mare posto sul lato Est dell'edificio, oltre a controllare lo stato di conservazione del bene.

In tale sopralluogo si è verificato lo stato di conservazione degli infissi esterni e si è verificata la relazione, in termini di vedute, tra il piano terra (Appartamento sub. n. 3) ed il piano interrato (Deposito sub. n. 15, piano sottostrada primo).

Purtroppo, tenuto conto che lo Scrivente non era in possesso delle chiavi di ingresso del Condominio e che il medesimo condominio risultava non avere Condomini presenti nei propri appartamenti⁸, non si è potuto accedere all'interno delle due unità immobiliari.

Considerato però che queste risultano non utilizzate, con gli infissi esterni ben chiusi⁹, si può presupporre che non ci siano state significative variazioni nelle condizioni di conservazione del bene e quindi la valutazione viene effettuata facendo riferimento alle condizioni rilevate in occasione dell'unico sopralluogo completo e congiunto.

⁷ seppure con qualche danneggiamento dovuto al non uso del bene

⁸ verifica effettuata sia tramite citofono condominiale che tramite l'Amministratrice di Condominio, via telefonica, Geom. [Soggetto 4]

⁹ in realtà come mostrato nell'Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica gli infissi del piano sottostrada primo sono aperti in corrispondenza delle bocche di lupo (con apertura a vasistass); per tale motivo è plausibile che in tale livello interrato sia stata garantita una corretta circolazione d'aria evitando l'appesantimento dei problemi di umidità al bene



3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA

La documentazione urbanistica è stata reperita in via informatica (cfr. **Allegato 02 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione urbanistica.pdf**) con consultazione del sito del Comune di Campofilone da cui è stato possibile scaricare sia la Zonizzazione (cfr. <https://b534.cloud.silverbrowser.it/prg/ui/kelydra/silverprg/SilverPrg.html>) che anche (cfr. <https://b534.cloud.silverbrowser.it/prg/services/rest/document/download> testo **Inorme.pdf**¹⁰) le Norme Tecniche di Attuazione; inoltre è stato potuto reperire altro materiale utile con accesso agli Uffici Comunali e con specifica richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. **Relazione di stima R.G. 188-2017.pdf**).

In particolare si fa riferimento al Piano Regolatore Generale vigente nel territorio comunale di cui alle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ADOTTATO CON DELIBERE DI C.C.: N° 2 DEL 23.01.2002 N° 23 DEL 24.09.2002 APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N° 22 DEL 30.09.2003**.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare oggetto di stima ha la seguente destinazione riportata nel citato elaborato presente sul sito del Comune di Campofilone **Inorme.pdf** che indica la zonizzazione per la parte edificabile come:

...

Art. 17 – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B)

Sono le parti del territorio di norma totalmente edificate diverse dalle Zone A su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente la cui destinazione d'uso residenziale, viene confermata.

Nelle zone residenziali di completamento il Piano si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona specifica.

In tali zone è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nonché la realizzazione nelle aree eventualmente libere, di nuovi edifici purché non venga superata la densità Fondiaria massima indicata per la sottozona di appartenenza e vengano rispettati gli indici urbanistici relativi di seguito indicati e le superfici per la sosta di auto secondo le quantità di legge.

¹⁰ tale nome è quello con cui il documento è presente sul sito del Comune di Altidona



...

SOTTOZONA B2

a) If: *Indice di Fabbricabilità Fondiaria*: 2,00 mc./mq.

b) H: *Altezza massima*: 10,50 ml.

c) Dc: *Distanza minima dai confini*: 5,00 ml.

d) Ds: *Distanza minima dalla strada*: 5,00 ml. oppure in allineamento ai fabbricati preesistenti, anche a filo stradale E' fatto salvo quanto disposto nel penultimo comma dell'art. 9 del DM 1444/68 circa il distacco tra fabbricati con interposte strade.

e) Df: *Distanza minima tra i fabbricati*: 10,00 ml.

L'area è quindi caratterizzata da un indice urbanistico abbastanza elevato $If = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ – **indice di fabbricabilità fondiaria**.

Malgrado ciò, come vedremo nel dettaglio, **LA VOLUMETRIA REALIZZATA** in corrispondenza del ***Compendio immobiliare oggetto di stima*** **SATURA COMPLETAMENTE L'INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA DELLA PARTICELLA OGGETTO DELLA PERIZIA DI STIMA** e di tale fatto si dovrà tenere nel dovuto conto in questa sede.

Malgrado questo, a completezza di elaborato, si sono reperiti documenti relativi ai valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU – [cfr. ***Allegato n° 08 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Valore IMU***] delle aree edificabili nel Comune di Campofilone; questo seppure appunto si ribadisce come **NON RISULTI VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE NELL'AREA IN PAROLA**.



4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA

Si sono effettuate, in via telematica ed in unica data, (cfr. **Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale**), visure presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno; ciò al fine di integrare alla data corrente la documentazione catastale presente nel Fascicolo telematico relativo al procedimento in parola¹¹.

La documentazione catastale reperita è la seguente (cfr. **Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale**), che va ad integrare quella presente nel fascicolo informatico R.G. n. 188/2017:

- Estratto di mappa **foglio n. 9 particella n. 316** Comune di Campofilone (Fm)
- Elaborato Planimetrico **Foglio: 9 Particella: 316** Visura n. **T333533** del 16.03.2023 Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Subalterni nn. 1÷21 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 – Protocollo n. AP0080399 del 13/04/2010
- Elenco dei Subalterni assegnati **Foglio: 9 Particella: 316** Visura n. **T333554** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Subalterni nn. 1÷21 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 –
- Elaborato Planimetrico **Foglio: 9 Particella: 316** Visura n. **T333484** del 16.03.2023 Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Subalterni nn. 1÷21 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 – Protocollo n. AP0062067 del 10/03/2011
- Elenco dei Subalterni assegnati **Foglio: 9 Particella: 316** Visura n. **T333487** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Subalterni nn. 1÷21 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 –
- Elaborato Planimetrico **Foglio: 9 Particella: 316** Visura n. **T333306** del 16.03.2023 Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Subalterni nn. 1÷41 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 – Protocollo n. AP0062090 del 10/03/2011

¹¹ e verificare, sempre alla data corrente i nominativi degli intestatari le unità immobiliari confinanti con quelle oggetto di stima



- Elenco dei Subalterni assegnati **Foglio: 9 Particella: 316** Visura n. **T333308** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Subalterni nn. 1÷41 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 –
- Planimetria di Unità Immobiliare Urbana **Foglio 9 - Particella 316 - Subalterno 3** comune CAMPOFILONE Provincia di ASCOLI PICENO Visura n. **T355081** del 16.03.2023 – Dichiarazione Protocollo n. AP0062067 del 10/03/2011
- Planimetria di Unità Immobiliare Urbana **Foglio 9 - Particella 316 - Subalterno 15** comune CAMPOFILONE Provincia di ASCOLI PICENO Visura n. **T355090** del 16.03.2023 – Dichiarazione Protocollo n. AP0062067 del 10/03/2011
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 3** – Visura n. **T346378** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 3** – Visura n. **T329846/2023** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 3** – Visura n. **T328921/2023** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 15** – Visura n. **T347234** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 15** – Visura n. **T331072/2023** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2023 **Foglio: 9 Particella: 316 Subalterno n. 15** – Visura n. **T330678/2023** del 16.03.2023 Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –

SULLA SCORTA DI TALE AMPIA DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA È POSSIBILE STIMARE QUANTO DI COMPETENZA, IN TERMINI DI SUPERFICIE E CAPACITÀ EDIFICATORIA, SULL'INTERO



COMPLESSO IMMOBILIARE E CONFERMARE LE CONCLUSIONI RIPORTATE IN TERMINI DI CAPACITÀ EDIFICATORIA PRESENTI NEL SITO IN PAROLA.

Inoltre la documentazione catastale è sostanzialmente aderente allo stato dei luoghi: **UNICA ECCEZIONE RILEVANTE IL FATTO CHE** sia nella *Planimetria di Unità Immobiliare Urbana Foglio 9 - Particella 316 - Subalterno 3 comune CAMPOFILONE Provincia di ASCOLI PICENO Visura n. T355081 del 16.03.2023 – Dichiarazione Protocollo n. AP0062067 del 10/03/2011* che nella *Planimetria di Unità Immobiliare Urbana Foglio 9 - Particella 316 - Subalterno 15 comune CAMPOFILONE Provincia di ASCOLI PICENO Visura n. T355090 del 16.03.2023 – Dichiarazione Protocollo n. AP0062067 del 10/03/2011* ma anche nel *Elaborato Planimetrico Foglio: 9 Particella: 316 Visura n. T333306 del 16.03.2023 Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno – Subalterni nn. 1÷41 – Tipo Mappale n. 6455 del 13/01/2010 – Protocollo n. AP0062090 del 10/03/20* **VIENE RIPORTATA UNA SCALA A CHIOCCIOLA DI COLLEGAMENTO TRA IL DEPOSITO AL SUB. N. 15 (PIANO SI) E LA CORTE COPERTA DELL'APPARTAMENTO AL SUB. N. N. 3 (PIANO T), SCALA A CHIOCCIOLA CHE SEPPURE REGOLARMENTE ASSENTITA NON È STATA MAI REALIZZATA¹² MENTRE È STATO REALIZZATO IL VANO IN CORRISPONDENZA DEL LASTRICO DI CALPESTIO DEL LATO EST CHE PERMETTEREBBE IL PERFETTO ALLOGGIAMENTO DI TALE SCALA DI COLLEGAMENTO.**

Le proprietà, che formeranno i lotti finali, sono quindi le seguenti, differenziate per tipologie di classificazione catastale (essendo unica la loro intestazione) così come emerge dalle citate Visure per immobile.

Porzioni Edificio residenziale proprietà esclusiva [Soggetto 5]

Abitazione piano terra

Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T

Sub. n. 3 categoria catastale A/2 classe 3 consistenza catastale 4 vani superficie catastale totale 73 m², totale escluse aree scoperte 57 m² rendita catastale € 165,27

¹² tale mancata realizzazione a giudizio dello Scrivente **NON COSTITUISCE RILEVANTE DIFFORMITÀ URBANISTICA** e potrà, e **DOVRÀ, ESSERE REGOLARIZZATA IN UNA SECONDA FASE.** In particolare potrà essere facoltà dell'acquirente eventualmente unico provvedere alla sua realizzazione in una fase successiva all'acquisto del bene. Nel caso che gli acquirenti fossero distinti si tratterà esclusivamente di procedere alla variazione edilizia con accertamento della consistenza dei luoghi e catastale per ottenere la conformità tra le planimetrie depositate e lo stato dei luoghi. In questa fase, al fine di non inficiare il valore del bene e di lasciare aperta qualsiasi possibilità di sistemazione futura, **SIRITIENE DI NON DOVER PROCEDERE A TALI VARIAZIONI SIA EDILIZIE CHE CATASTALI**



Deposito piano seminterrato primo

*Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini
piano S1*

*Sub. n. 15 categoria catastale C/2 classe 3 consistenza catastale 52 m² superficie catastale
60 m² rendita catastale € 45,65*



5. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ACQUISITA

La documentazione edilizia è stata reperita con accesso diretto agli atti effettuato presso il Comune di Campofilone in presenza (cfr. **Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia.pdf**).

I principali e più rilevanti documenti reperiti sono i seguenti¹³ che rappresentano le fase relative alla costruzione dell'immobile, costruzione avvenuta su un lotto di completamento a valle della demolizione dell'immobile pre-esistente,:

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 4/2006 Prot. n. 790 – **Permesso di Costruire n. 3 del 11.02.2008**

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V1 Prot. n. 0002940 | 18/06/2010 | C_B534 | A_TEC | P – **Permesso di Costruire n. 2010/10/4V1-06 del 18.06.2010**

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V2 Prot. n. 0000683 | 09/02/2011 | C_B534 | A_TEC | P – **Richiesta integrazione documentale**

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V2 Prot. n. 0002066 | 27/04/2011 | C_B534 | A_TEC | P – **Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011**

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – **Protocollo n. 0002388: 12/05/2011 | C_B534 | S_ARCH | – Domanda di rilascio di certificato di Agibilità**

Il riscontro delle Pratiche Edilizie permette di affermare che **IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA È IN SOSTANZA REGOLARMENTE ASSENTITO NELLA SUA CONSISTENZA ATTUALE OVE L'UNICA ECCEZIONE DI RILIEVO È COSTITUITA DALLA MANCATA REALIZZAZIONE DELLA PREVISTA ED ASSENTITA SCALA A CHIOCCIOLA DI COLLEGAMENTO TRA IL DEPOSITO AL PIANO S1 (URBANISTICAMENTE INTERRATO) E L'APPARTAMENTO IL PIANO T, O MEGLIO LA CORTE ESCLUSIVA ESTERNA A TALE PIANO ABITATIVO.**

¹³ si fa presente che nella sede comunale è presente un corposo faldone cartaceo che è stato consultato dallo Scrivente e che risulta sufficientemente organizzato, in ordine cronologico e di contenuti, in



TALI DIFFORMITÀ NON INFICIA LA SOSTANZA DELLA LEGITTIMITÀ DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO ED EDILIZIO delle opere oggetto di stima, per tale motivo SARÀ TRASCURATA NELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA O MEGLIO SARÀ TRASCURATO DI METTERE IN CAMPO ALLO STATO ATTUALE LE AZIONI ATTE AL SUPERAMENTO DI TALE DIFFORMITÀ MENTRE SI DARANNO AL SIG. GIUDICE LE OPPORTUNE INDICAZIONI RELATIVAMENTE ALLA PROCEDURA AMMINISTRATIVA DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE.

Tale indicazioni potranno essere riportate nei decreti di aggiudicazione del bene a valle dell'esperimento delle procedure pubbliche.



6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA ACQUISITA

Al fine di accertare la provenienza in capo alla [Soggetto 3] sede [Luogo 2] [Oggetto 1] dei beni in parola e lo stato degli stessi si è effettuata un'ispezione ipotecaria per immobili (cfr. *Allegato 05 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione ipotecaria.pdf*) che ha permesso di ricostruire le vicende ipotecarie dei singoli immobili nella evoluzione delle fasi costruttive e della formazione dei singoli subalterni presenti sull'intero complesso.

6.a. *Ispezione ipotecaria numero T1 341577 del 16/05/2024 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO – BNDSML – Foglio: 9 Part.: 316*

In questo caso si sono reperite n. **6 note di trascrizione**, che sono le seguenti:

- Nota di trascrizione Registro generale n. 4779 Registro particolare n. 3515 Data presentazione 28.06.1991 – Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di [Soggetto 6]
- Nota di trascrizione Registro generale n. 2911 Registro particolare n. 2063 Data presentazione 03.05.2001 – Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di [Soggetto 7]
- Nota di trascrizione Registro generale n. 9788 Registro particolare n. 5651 Data presentazione 13.09.2007 – Nota di trascrizione per atto d'obbligo tra vivi – a favore di [Soggetto 8]
- Nota di trascrizione Registro generale n. 932 Registro particolare n. 546 Data presentazione 04.02.2009 – Nota di trascrizione per atto di permuta tra vivi – a favore di [Soggetto 9]
- Nota di trascrizione Registro generale n. 6910 Registro particolare n. 1567 Data presentazione 07.08.2009 – Nota di trascrizione per ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito – a favore di [Soggetto 10]
- Nota di trascrizione Registro generale n. 2321 Registro particolare n. 577 Data presentazione 31.03.2010 – Nota di trascrizione per ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito – a favore di [Soggetto 10]

6.b. *Ispezione ipotecaria numero T1 341577 del 16/05/2024 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO – BNDSML – Foglio: 9 Part.: 316 Subb. nn. 2-21*

In questo caso si è reperita n. **1 nota di trascrizione**, che è la seguente e che riguarda la fase di formazione dell'intero complesso immobiliare:



- Nota di trascrizione Registro generale n. 7918 Registro particolare n. 1897 Data presentazione 11.10.2010 – Nota di trascrizione per ipoteca volontaria concessione a garanzia di Mutuo Fondiario – a favore di [Soggetto 10]

6.c. *Ispezione ipotecaria numero TI 341577 del 16/05/2024 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO – BNDSML – Foglio: 9 Part.: 316 Subb. nn. 3, 15, 27-29, 32, 36-40*

In questo caso si è reperita n. **1 nota di trascrizione**, che è la seguente relativa alle parti in capo alla ditta esecutrice dei lavori, [Soggetto 9], all'epoca proprietaria del bene, parti da cui sono derivate poi le due unità immobiliari ora in capo all'attuale Debitore Esecutato:

- Nota di trascrizione Registro generale n. 8047 Registro particolare n. 1234 Data presentazione 28.11.2013 – Nota di trascrizione per ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo – a favore di [Soggetto 11]

6.d. *Ispezione ipotecaria numero TI 341577 del 16/05/2024 – Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO – BNDSML – Foglio: 9 Part.: 316 Subb. nn. 3, 15*

In questo caso si sono reperite n. **3 note di trascrizione**, che sono le seguenti relative alle due unità immobiliari oggetto di perizia, parti che con la prima trascrizione di seguito riportata, risulta in capo all'attuale Debitore Esecutato¹⁴:

- Nota di trascrizione Registro generale n. 4462 Registro particolare n. 3254 Data presentazione 03.07.2015 – Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di [Soggetto 3]
- Nota di trascrizione Registro generale n. 7369 Registro particolare n. 5280 Data presentazione 29.07.2017 – Nota di trascrizione per Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili – a favore di [Soggetto 10]
- Nota di trascrizione Registro generale n. 8141 Registro particolare n. 5938 Data presentazione 18.10.2018 – Nota di trascrizione per Domanda Giudiziale Revoca Atti Soggetti A Trascrizione – a favore di Fallimento [Soggetto 9]. contro [Soggetto 3]

¹⁴ mentre con l'ultima trascrizione si appalesa una domanda giudiziale di revoca degli atti soggetti a trascrizione, domanda che successivamente (ed in particolare nell'anno 2023) si appalesa come accolta dal competente Tribunale



7. RISCONTRO DIMENSIONALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Con analisi dei documenti acquisiti presso il Comune di Campofilone ed il riscontro nell'unica visita completa effettuata al bene (cfr. § 2 *Sopralluoghi e visite all'immobile*) si è potuta ricavare la consistenza degli immobili oggetto di perizia in termini di superficie reale lorda e coperta (cfr. *Allegato 06 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Riscontro dimensionale*) così come si è potuta riscontrare la dimensione della corte privata esclusiva.

Per motivi di semplicità, verificata la coerenza della documentazione catastale (cfr. *Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale* di cui al § 4 *Documentazione catastale acquisita*) con la documentazione edilizia (cfr. fr. *Allegato 04 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia.pdf* di cui al § 5 *Documentazione edilizia acquisita*) si è effettuato il riscontro dimensionale facendo riferimento sia alla **Tavola n. 1 Stato di Progetto** che alla **Tavola n. 2 Stato di Progetto** di cui all'ultima pratica autorizzatoria dal punto di vista urbanistico:

Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno – Sportello Unico per l'Edilizia – Pratica Edilizia n. 2006/4/V2 Prot. n. 0002066 | 27/04/2011 | C_B534 | A_TEC | P – Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011.

In particolare lo Scrivente ha omissis il rilievo strumentale dell'immobile in quanto **IL SOPRALLUOGO SPEDITIVO HA CONFERMATO LE DIMENSIONI INDICATE DAL PROGETTISTA SIA NEGLI ELABORATI CATASTALI** (cfr. § 4. *Documentazione catastale acquisita*) **CHE NEGLI ELABORATI EDILIZI** (cfr. § 5. *Documentazione edilizia acquisita*) **DISCUSSI IN PRECEDENZA.**

Per tale motivo si procede alla descrizione sommaria in riscontro delle singole porzioni immobiliari, che serviranno per costruire il riscontro dimensionale e per ipotizzare i lotti da porre a base della valutazione di stima e della successiva procedura di alienazione.



7.a. Riscontro Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 15 – località 3 Camini piano S1 – Deposito piano sottostrada primo

In questo caso si è riscontrata che la dimensione dell'unità immobiliare in parola è coerente con gli elaborati di progetto con l'unica eccezione della mancata realizzazione della scala a chiocciola tra il piano interrato (catastalmente definito S1) e la corte esclusiva al piano terra, mancata realizzazione ampiamente segnalata.

Ancora negli elaborati non viene riportata la finestra presente tra il deposito di superficie progettuale **Su = mq. 25,84** (rientrante nel profilo dell'incasato) ed il deposito di superficie progettuale **Su = mq. 12,05** (sottostante al portico esclusivo) riportata invece in *Foto n° 34 – porzione deposito piano S1 sub. n. 15 – Foto 24.03.2023 dell'Allegato 01 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica.*

Come detto **TALE DIFFERENZA NON COSTITUISCE DIFFORMITÀ EDILIZIA E PER TALE MOTIVO NON SARÀ CONSIDERATA MENTRE LA PRIMA DIFFERENZA, MANCATA REALIZZAZIONE DELLA SCALA A CHIOCCIOLA, SARÀ DISCUSSA NEL DETTAGLIO NEL PROSIEGUO.**



7.b. *Riscontro Unità immobiliare residenziale foglio n. 9, particella n. 316, sub. n. 3 – località 3 Camini piano T – Abitazione piano terra*

Anche in questo caso si è riscontrata che la dimensione dell'unità immobiliare in parola è coerente con gli elaborati di progetto con l'unica eccezione della già citata mancata realizzazione della scala a chiocciola tra la corte al piano terra ed il piano interrato (catastalmente definito S1).

Come detto **TALE DIFFERENZA, CHE NON COSTITUISCE UN'INSANABILE DIFFORMITÀ URBANISTICA, SARÀ DISCUSSA NEL PROSEGUITO OVE SARANNO INDICATE LE CONDIZIONI PER LA SUA REGOLARIZZAZIONE IN FUNZIONE DELLA FORMAZIONE FINALE DEI LOTTI E DELL'ACQUISIZIONE DEL BENE (SE DA PARTE DI UN UNICO SOGGETTO O DA PARTE DI SOGGETTI DISTINTI).**



7.c. Calcolo delle superfici degli edifici e delle aree scoperte oggetto di stima

Con le dimensioni determinate come esposto nel paragrafo precedente si è predisposto un elaborato di calcolo e valutazione analitica (cfr. **Allegato 09 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica**) la cui sintesi metrica viene riportata nella **Tabella 1 Superfici degli edifici oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici con classificazione dei singoli ambienti con riferimento al Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011.**

Sub. Piano	Stanza	Lato	Lato	Superficie	Altezza	Volume	Altezza media	
[-]	[-]	[m]	[m]	[m ²]	[m]	[m ³]	[m]	
3	T	Soggiorno	2,75	0,90	2,48	3,00	7,44	3,05
			3,38	6,20	20,94	3,00	62,82	
unità 6	Disimpegno		1,60	1,10	1,76	3,00	5,28	
		Camera Ovest	4,56	3,26	14,87	3,00	44,61	
	Camera Est		0,35	1,10	0,39	3,00	1,17	
			2,78	3,70	10,29	3,00	30,87	
	Porticato Sud		1,30	6,90	8,97	3,00	26,91	3,05
		Porticato Est	7,06	3,19	22,52	3,00	67,56	
	Porticato Nord-Est		1,76	0,35	0,62	3,00	1,86	
			1,00	2,50	2,50	3,00	7,50	
	Corte esclusiva Sud		1,80	3,30	5,93	3,00	17,79	
			1,98	9,94	19,63	0,00	0,00	
Corte esclusiva Est		0,50	7,80	3,90	0,00	0,00		
		7,06	5,60	39,54	0,00	0,00		
		2,80	3,25	9,10	0,00	0,00		
				163,44		273,81		
Totale sub. n. 3				163,44	73,97%	273,81		
15	S1	Deposito	1,51	0,96	1,45	3,00	4,35	3,00
			7,95	3,50	27,83	3,00	83,49	
unità 19	W.C.		1,90	2,95	5,61	3,00	16,83	
		Disimpegno - Scala	5,40	2,95	15,93	3,00	47,79	
		3,35	2,00	6,70	3,00	20,10		
				57,52		172,56		
Totale sub. n. 15				57,52	26,03%	172,56		
Totale complessivo subb. 3 & 15				220,96	100,00%	446,37		
Abitazione				50,73		152,19		
Porticato				40,54		121,62		
Corte esclusiva				72,17		0,00		
Deposito				57,52		172,56		
				220,96		446,37		

Tabella 1 Superfici degli edifici oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici con classificazione dei singoli ambienti con riferimento al Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011

In questa sede si fa notare come **PER LA STIMA DELLE PORZIONI COSTRUITE SI FACCIA RIFERIMENTO ALLA SUPERFICIE DESUNTA DAGLI ELABORATI PROGETTUALI CONSIDERANDO CHE QUESTA SIA DEL TUTTO REGOLARMENTE ASSENTITA.**



Con queste ipotesi si ottiene **una superficie totale lorda di 220,96 m²** (*diconsi duecentoventi virgola novantasei metri quadrati*) in cui si considera, al piano terra, **una superficie di corte esclusiva di 72,17 m²** (*diconsi settantadue virgola diciassette metri quadrati*) ed **una superficie di porticato di 40,54 m²** (*diconsi quaranta virgola cinquantaquattro metri quadrati*) come meglio mostrato nella *Tabella 2 Superfici degli edifici e delle aree scoperte oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici.*

n.	foglio	p.lla	sub	destinazione	piano	altezza media [m]	superficie catastale [m ²]	superficie assentita [m ²]	superficie reale lorda [m ²]	superficie reale coperta [m ²]
X.X.X. XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX - XXX X.X.X. - C.T.U. 188/2017	1	9	314	3	Appartamento	T	57,00	50,73	50,73	50,73
					Aree coperte	T	16,00	40,54	40,54	40,54
					Aree scoperte	T			72,17	
2	9	314	15	Deposito	S1	52,00	57,52	57,52	57,52	
Superficie appartamenti							125,00	148,79	220,96	148,79
Superficie aree esclusive							16,00	40,54	112,71	40,54

Tabella 2 Superfici degli edifici e delle aree scoperte oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici

Ovviamente si ribadisce che **SI FA RIFERIMENTO ALLA SUPERFICIE DESUNTA DALL'ULTIMO ELABORATO GRAFICO (STATO DI PROGETTO) APPROVATO DAL COMUNE DI CAMPOFILONE ED ASSUNTO DEL TUTTO REGOLARMENTE ASSENTITA** e come tale viene trattata nella precedente *Tabella 2 Superfici degli edifici e delle aree scoperte oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici.*



8. DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE, DEL VALORE DELL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE E DEL VALORE CONVENZIONALE IMU DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

I principali documenti che saranno utilizzati per la determinazione del valore nominale delle unità immobiliari sono, come anticipato in precedenza, i seguenti:

- D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. *Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.* (Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998)
- UNI EN 15733:2011: *Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*
- Agenzia del Territorio: *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI. Sintesi*; versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017 (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018)
- Agenzia del Territorio: *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*; versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017 (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018)
- Agenzia del Territorio: *Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI*; versione 2.0, aggiornata al 19 gennaio 2017 (Versione 2.0 modificata al paragrafo 6.1.4 a pag. 61 in data 02/01/2018)
- Agenzia del Territorio: *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*; direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare Versione II anno 2008
- Osservatorio Mercato Immobiliare: *Guida alla Consultazione delle Quotazioni OMI*; aggiornamento 24 luglio 2013
- ABI Associazione Bancaria Italiana: *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 30 Novembre 2018.*

Considerato però che la UNI EN 15733:2011 recepisce integralmente la *EN 15733:2009 Services of real estate agents - Requirements for the provision of services of real estate agent* e quindi appunta l'attenzione sugli aspetti etici e comportamentali degli agenti immobiliari, sui doveri di questi nei confronti dei clienti e sui diritti dei medesimi clienti nelle varie fasi



della trattativa immobiliare come mostrato nell'indice di questa norma (cfr. *Tabella 3 Indice estratto da UNI EN 15733:2011: Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*) si potrà procedere secondo un criterio personale che consente al Perito di scegliere come valutare ed applicare le misurazioni dell'immobile¹⁵.

EN 15733:2009 (E)	
Contents	Page
Foreword	3
1_ Scope	4
2_ Terms and definitions	4
3_ Client relationship management	5
4_ Information to be provided to the buyer	7
5_ Service delivery.....	7
6_ Qualifications and competencies of real estate agents.....	8
7_ Insurance	11
8_ Complaints handling	12
9_ Code of ethics	12
 Annex A (informative) National legislation existing	 13
 Annex B (informative) A-deviations – Sweden and Slovenia.....	 14
B.1_ General	14
B.2_ A-deviations – Sweden	14
B.3_ A-deviations – Slovenia	17

Tabella 3 Indice estratto da UNI EN 15733:2011: Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari

LO SCRIVENTE PERITO ASSUMERÀ QUINDI, COME DETTO IN PRECEDENZA, DI UTILIZZARE LE PRESCRIZIONI, ASSUNTE COME PRASSI DI BUONA NORMA, CONTENUTE NELLA PRECEDENTE NORMATIVA:

- UNI 10750:2005: *Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*, 24/11/2005, CLASSIFICAZIONE ICS: 03.080.30 03.100.20 91.010.20

E CHE SARANNO MEGLIO DESCRITTE IN UN SUCCESSIVO PARAGRAFO.

Oltre a questi documenti si considerano le attuali quotazioni immobiliari relative al Comune di Campofilone desunte dal sito delle Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni

¹⁵ cfr. il già citato riferimento <https://legislazionetecnica.it/1377912/aziende-prodotti-materiali-edilizia-costruzioni-cantieri/comunicato-azienda/actastime-le-perizie-stima-immobiliare-e-i-criteri-calcolo-della-superficie-commerciale> in cui vengono fornite, a valle della presentazione di uno specifico software commerciali, le indicazioni con le quali il sistema bancario accetta le valutazioni di stima



immobiliari (*Allegato 07 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Agenzia delle Entrate.pdf*) desunte in rete per il periodo più prossimo alla data della presente Perizia di Stima.

Tale allegato sarà anche considerato come base per ricavare il valore commerciale delle superfici edificabili¹⁶ seppure, come dimostrato in precedenza (cfr. § 3 *Documentazione urbanistica acquisita* e § 5 *Documentazione edilizia acquisita*¹⁷), NON ESISTE VOLUMETRIA URBANISTICA RESIDUA.

Per tale incombenza si fa quindi riferimento alle quotazioni ufficiali del Comune di Campofilone riferite alle aree edificabili (cfr. *Allegato 08 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Valore IMU.pdf*) che seppure piuttosto datate sono un punto di riferimento anche in relazione al fatto che vengono utilizzate attualmente dai cittadini di tale Comune per corrispondere i tributi locali.

Tali valori come prassi consolidata per lo Scrivente C.T.U. sono incrociati con i dati del valore degli immobili al nuovo nella stessa area.

¹⁶ in aggiunta alla valutazione effettuata con riferimento al valore Imu previsto dal Regolamento per i Tributi da parte del Comune di Campofilone

¹⁷ nella Tavola n. 1 Stato di Progetto e Tavola n. 2 Stato di Progetto di cui al documento Comune di Campofilone Provincia di Ascoli Piceno - Sportello Unico per l'Edilizia - Pratica Edilizia n. 2006/4/V2 Prot. n. 0002066 | 27/04/2011 | C_B534 | A_TEC | P - Permesso di Costruire n. 2011/3/4V2 del 27.04.2011 si afferma che il volume realizzato è pari a mc. 1423,65 < 1426,00



8.a. Criteri per il calcolo della superficie commerciale vendibile

Per la definizione dei valori di calcolo della superficie commerciale vendibile si assume quindi di far riferimento alla **Superficie Convenzionale Vendibile, SCV**, che nella citata UNI 10750:2005 viene definita nel modo seguente:

“...

3.11 Superficie Convenzionale Vendibile, SCV

Superficie, basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- a) la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura (vedere punto 4.4.3);
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Nota: trova applicazione, prevalentemente, nella prassi professionale delle agenzie immobiliari al fine di determinare il valore di mercato corrente, sia degli immobili aventi destinazione residenziale sia di quelli aventi destinazione diversa da quella abitativa (per esempio: commerciale, direzionale, industriale, turistico).

...”.

Tale Superficie Convenzionale Vendibile può essere calcolata con i seguenti:

“...

4.4.3 Criteri di misura

In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura in relazione ai diversi tipi di proprietà.

Questi criteri sono utilizzati per determinare: ...

- la superficie convenzionale vendibile (SCV) (vedere per la definizione punto 3.11 e per il computo delle superfici quanto di seguito specificato).

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.



Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- f) 15% dei giardini di appartamento;
- g) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

...”.

Tale parametro SCV è anche riportato nel *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare* che lo definisce nel modo seguente:

“...

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente

...”.



Si fa notare come nel caso in parola il punto significativo è quello relativo alla condizione del locale, deposito, posto al piano sottostrada primo: se cioè considerarlo seminterrato abitabile o semplicemente cantina, con una **differenza della Superficie Convenzionale Vendibile che va dal 60% (primo caso) al 20% (secondo caso)**; la scelta operata verrà descritta nel prosieguo.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE			
		Appartamento – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3	Deposito – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15
		Piano T	Piano S1
Superfici principali			
Descrizione	Incidenza		
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	-
Muri perimetrali (spessore max 50cm)	100%	-	-
Muri perimetrali in comunione (spessore max 25 cm)	50%	-	-
Superficie utile lorda	100%	50,73	-
Mansarde (H media min ml 2,40)	75%	-	-
Sottotetti non abitabili (H media min inferiore a ml 2,40 ed H min di ml 1,50)	35%	-	-
Soppalchi abitabili (H media min ml 2,40)	80%	-	-
Soppalchi non abitabili	15%	-	-
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	-	-
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	-	-
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali - H media min ml 2,40)	60%	-	34,51
Superfici di ornamento			
Descrizione	Incidenza		
Balconi e Lastrici solari (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	25%	-	-
Terrazzi e Logge (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	35%	-	-
Terrazzi di attici (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	40%	-	-
Portici e Patii (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	35%	7,80	-
Corti e Cortili (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	10%	-	-
Giardini e aree di pertinenza di appartamento (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5%)	15%	6,11	-
Giardini e aree di pertinenza di ville e villini (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	10%	-	-
Superfici vani accessori e parcheggi			
Descrizione	Incidenza		
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali - H min ml 1,50)	20%	-	-
Locali accessori (collegati ai vani principali - H min ml 2,40)	35%	-	-
Locali tecnici (H min ml 1,50)	15%	-	-
Box (in autorimessa collettiva)	45%	-	-
Box (non collegati ai vani principali)	50%	-	-
Box (collegati ai vani principali - 12,50 mq)	60%	-	-
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	-	-
Posti auto scoperti	20%	-	-
TOTALE		64,64	34,51
		Superficie Convenzionale Vendibile	99,15

Tabella 4 Riepilogo dei criteri di calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile del Compendio Immobiliare



Con tali parametri si ottengono le superfici riportate nell'**Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica** per una **Superficie Convenzionale Vendibile totale di 99,15 m²** (*diconsi novantanove virgola quindici metri quadrati*) **per il Compendio Immobiliare** (cfr. *Tabella 4 Riepilogo dei criteri di calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile del Compendio Immobiliare*) **AVENDO ASSUNTO, PERCHÉ QUELLA ERA LA VOLONTÀ ALL'ATTO DEL PROGETTO E TALI SONO LE FINITURE COMPRESA LA PRESENZA DI UN LOCALE A SERVIZIO IGIENICO, CHE IL PIANO FORMALMENTE INTERRATO (DEPOSITO) SIA IN REALTÀ UNA TAVERNA E LOCALE SOTTOSTRADA ABITABILE COLLEGATO AL VANO PRINCIPALE.**

URBANISTICAMENTE il locale è da considerare INTERRATO in quanto tutto posto sotto la linea di terra della corte esclusiva ma l'ampia presenta di uno scannafosso sui lati Sud ed Est dell'edificio rendono TECNICAMENTE, e FUNZIONALMENTE, il locale SEMINTERRATO.



8.b. Criteri per la determinazione dei coefficienti incrementativi e decrementativi

Per la definizione dei **Coefficienti incrementativi o decrementativi**¹⁸ ci si riferisce ancora una volta, per esplicita scelta dello Scrivente Perito, alla UNI 10750:2005 che così li definisce nel dettaglio:

“ ...

4.4 Linee guida per la valutazione immobiliare

4.4.1 Parametri tecnici

I criteri per la misurazione del valore degli immobili, siano essi destinati ad uso residenziale oppure ad uso diverso dall'abitativo, devono tenere conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la determinazione del più probabile valore di mercato (vedere punti 4.3.2.1 e 4.3.2.2).

L'agente/agenzia immobiliare-perito e consulente tecnico, l'agenzia immobiliare e il valutatore esperto, devono tenere conto dei seguenti principali parametri estimativi:

- a) delle caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili;*
- b) dei criteri di misurazione delle consistenze, ovvero di misurazione metrica delle superfici.*

...”.

con richiamo alla:

“ ...

4.3.2.1 Valutazione comparativa

Nel caso si tratti di valutazione comparativa devono essere presi in considerazione i seguenti elementi:

- a) locale listino ufficiale della borsa immobiliare riportante i valori di mercato di riferimento, ove disponibile, o, se non disponibile, altri listini attendibili;*
- b) esperienza e conoscenza diretta del mercato da parte dell'agente immobiliare-valutatore, integrabile con indagini di mercato volte al riscontro delle contrattazioni avvenute in determinate zone e per tipologia di immobile/azienda, nonché quelli previsti al punto 4.4.*

¹⁸ utili alla determinazione del valore commerciale degli immobili paragonato e rapportato al valore al nuovo che si ricava dalle tabelle disponibili sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare



4.3.2.2 Valutazione reddituale

Nel caso si tratti di valutazione reddituale devono essere presi in considerazione i seguenti elementi:

- a) listino ufficiale della borsa immobiliare riportante i valori di mercato di riferimento, ove disponibile o, se non disponibile, altri listini attendibili;
- b) reddito locativo reale o presunto. Il reddito presunto deve essere rilevato secondo quanto previsto alle lettere a) e b) del punto 4.3.2.1.

...”.

Volendo entrare nel dettaglio di tali coefficienti questi possono appunto essere scelti sulla base dell'esperienza di ciascun Perito Estimatore o si può far riferimento a consolidate prassi e valutazioni di carattere professionale.

Nel secondo caso si può rimandare alle tabelle ricavate dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard” edito da Tecnoborsa e presenti on line¹⁹ sul sito www.borsinoimmobiliare.it, TABELLE CHE RAPPRESENTANO LO STANDARD NEL SETTORE E CHE LO SCRIVENTE PERITO HA UTILIZZATO IN ALTRE OCCASIONI CONSIMILI.

Tali tabelle sono riportate in esteso nell'*Allegato 00 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Criteri valutazione.pdf* e riguardano le modalità su:

Come si misurano gli immobili

Come calcolare la superficie commerciale

Come calcolare il valore delle Abitazioni

Come calcolare il valore di Uffici, Locali e Negozi

Nel dettaglio vengono indicati alcuni significativi parametri utili per la valutazione:

Criteri per la valutazione della superficie dei vari ambienti

Principali definizioni urbanistiche dei singoli ambienti e locali

Principali coefficienti di merito

Nel caso della definizione di superficie costruita si perviene alla definizione di *Superficie Commerciale* che rappresenta la *Superficie Convenzionale Vendibile*, legata a sua volta alla *Superficie Interna Netta* o *Superficie Calpestable*.

¹⁹ ed utilizzato dalla Scrivente Valutatore in altre occasioni, attualmente tale documento è stato aggiornato e acquistabile in <https://www.tecnoborsa.com/Codice-delle-Valutazioni-Immobiliari-Quinta-Ed>



Ancora si ricavano:

Coefficienti di incremento e decremento del valore per locazione

Coefficienti di incremento e decremento del valore per piano

Coefficienti di incremento e decremento del valore per stato di conservazione

Coefficienti di incremento e decremento del valore per luminosità

Coefficienti di incremento e decremento del valore per esposizione e vista

Coefficienti di incremento e decremento del valore per età

Coefficienti di incremento e decremento del valore per riscaldamento

Come detto tali tabelle sono di puro riferimento e nulla impedirebbe allo Scrivente Perito di applicare coefficienti differenti: **IN PARTICOLARE LA NECESSITÀ DI INTERVENTO SU ALCUNE PORZIONI POTREBBE CONDURRE AD UN MAGGIORE ABBATTIMENTO DEI VALORI AL NUOVO**, anche se in questo caso **NON SI OPERA TALE ULTERIORE AGGRAVIO IN QUANTO SI RITIENE CHE IL VALORE BASE CHE SARÀ ASSUNTO SULLA SCORTA DEI VALORI OMI SIA DI SUO SUFFICIENTEMENTE ADEGUATO ALLO SCOPO CORRENTE**²⁰.



Tabella 5 Andamento del mercato immobiliare nella Regione Marche (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/>)

A tale proposito, e sempre con riferimento al sito www.borsinoimmobiliare.it, si ottengono gli andamenti riportati nella *Tabella 5 Andamento del mercato immobiliare nella Regione*

²⁰ il contesto di piccolo condominio, la presenza di spazi scoperti sufficientemente ampi e dell'ascensore permettono di ritenere che il valore indicato dall'OMI sia realisticamente aderente alla qualità del bene, anche in vista della possibilità di collegare in modo diretto il Piano Sottostada Primo con il Piano Terra **REALIZZANDO LO SCOPO PROGETTUALE CHE IL VANO SEMINTERRATO NON SIA UN MERO DEPOSITO MA UN LOCALE TAVERNA ABITABILE COLLEGATO CON IL VANO PRINCIPALE. AUMENTANDO QUINDI L'APPETIBILITÀ DEL BENE ANCHE E SOPRATTUTTO AL FINI TURISTICI** vista la sua posizione assai limitrofa al mare

Marche (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/>) che mostrano una sostanziale stabilità del mercato immobiliare dopo il significativo calo dei valori a partire dall'anno 2012.

PARAMETRI TECNICI - COEFFICIENTI INCREMENTATIVI E DECREMENTATIVI				
			Appartamento - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3	Deposito - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15
			Piano T 100%	Piano S1 100%
Stato locativo				
Descrizione	Contratto	Coefficiente di merito		
Abitazioni libere		0%	0%	0%
Abitazioni locate a canone libero		-20%	-	-
Abitazioni locate stagionalmente e/i per brevi periodi		-5%	-	-
Piano				
Descrizione	Con ascensore	Senza ascensore	con	con
Seminterrato	-25%	-25%	-	-25%
Piano terra o rialzato (con giardino)	-10%	-10%	-10%	-
Piano terra o rialzato (senza giardino)	-20%	-20%	-	-
Piano 1°	-10%	-10%	-	-
Piano 2°	-3%	-15%	-	-
Piano 3°	0%	-20%	-	-
Piani superiori	5%	-30%	-	-
Ultimo piano	10%	-30%	-	-
Attico	20%	-20%	-	-
Esposizione e vista				
Descrizione		Coefficiente di merito		
Esterna panoramica		10%	-	-
Esterna		5%	5%	-
Mista		0%	-	-
Interna		-5%	-	-5%
Completamente interna		-10%	-	-
Edificio				
Descrizione	Ottimo stato	Normale	Scadente	normale
1 - 20 anni	0%	0%	-5%	0%
20 - 40 anni	5%	0%	-10%	-
oltre 40 anni	10%	0%	-15%	-
Riscaldamento				
Descrizione		Coefficiente di merito		
Autonomo		5%	5%	5%
Centralizzato		0%	-	-
Centralizzato con contabilizzatore		2%	-	-
Assente		-5%	-	-
TOTALE			115%	80%

Tabella 6 Sommatoria dei coefficienti di incremento e decremento del valore per ciascuna delle porzioni del Compendio Immobiliare

Applicando tale serie di parametri si ottengono i coefficienti di incremento e decremento delle superfici riportati nell'*Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica*, tali valori percentuali vengono riepilogati nella *Tabella 6 Sommatoria dei coefficienti di incremento e decremento del valore per ciascuna delle porzioni del Compendio Immobiliare* con una **Superficie Convenzionale Vendibile totale di 99,15 m²** (*diconsi novantanove virgola quindici metri quadrati*) **per il Compendio Immobiliare** come



mostrato nella precedente *Tabella 4 Riepilogo dei criteri di calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile del Compendio Immobiliare.*

IN PRATICA L'APPARTAMENTO, VISTA LA SUA BUONA QUALITÀ, RISULTA STIMATO CON UNA PERCENTUALE PARI AL 115% DEL VALORE CHE SARÀ ASSUNTO COME MEDIO TRA IL MASSIMO ED IL MINIMO DELL'OMI, MENTRE IL DEPOSITO (CON LA PROSPETTIVA CHE SIA TAVERNA ABITABILE A SERVIZIO DELL'APPARTAMENTO) SARÀ STIMATO CON UNA PERCENTUALE DEL 80%, PERCENTUALE CHE TIENE CONTO SIA DELLA CONDIZIONE DI LOCALE SOTTOSTRADA PRIMO CHE DELLA MINORE QUALITÀ DELLO STESSO.

TALI VALORI APPAIONO DEL TUTTO PLAUSIBILI E CONSISTENTI CON LA REALTÀ DEI LUOGHI come si può vedere facendo riferimento all'*Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica.*



8.c. Calcolo del valore catastale del Compendio Immobiliare

Prima di procedere alla valutazione puntuale del bene si è effettuato il calcolo del valore che si ottiene considerando la mera rendita catastale di ciascuna porzione oggetto di perizia di stima.

I risultati sono riportati nella *Tabella 7 Valore catastale del Compendio Immobiliare oggetto di perizia* oltre che nell'*Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica*.

n.	foglio	p.lla	sub	destinazione	piano	altezza media [m]	categoria catastale	consistenza catastale	superficie reale lorda [mq]	rendita catastale [€]	rendita catastale rivalutata [€]	coefficiente di calcolo	quota proprietà	valore [€]
X.X.X. XXXXX XXXXX XXXXXXXX - XX X.X.X. - C.T.U. 188/2017														
1	9	314	3	Appartamento	T	3,05	A/2	4 vani - 73 m ²	50,73	€ 165,27	€ 173,53	120	100,00%	€ 20.824,02
2	9	314	15	Deposito	S1	3,00	C/2	52 m ²	57,52	€ 45,65	€ 47,93	120	100,00%	€ 5.751,90
Totale compendio anno 2024														€ 26.575,92

Tabella 7 Valore catastale del Compendio Immobiliare oggetto di perizia

Con questi parametri si otterrebbe un **importo totale pari a:**

€ 26.575,92 (diconsi Euro Ventiseimila Cinquecentosettantacinque virgola Novantadue)

che sin da subito si può qualificare come nettamente inferiore al valore reale del bene²¹.

²¹ che risulta abbondantemente quattro volte superiore, soprattutto nel locale al piano S1 che si è assunto non una semplice cantina deposito ma uno spazio residenziale a tutti gli effetti



8.d. Calcolo del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare integrato dal valore IMU per le aree edificabili

Il problema che si pone è quello di determinare il valore corrente degli immobili nel Comune di Campofilone, valore che dovrà poi essere utilizzato come base per definire il valore corrente delle aree edificabili.

Tale determinazione avviene facendo riferimento ai valori, minimo e massimo, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che sono quelli di cui all'**Allegato 07 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Agenzia delle Entrate.pdf**.

I valori considerati sono riportati nella seguente **Tabella 8 Valori di mercato zona E1 Suburbana – Anno 2023 – Semestre 2 – Marina di Campofilone e dintorni – Comune di Campofilone**.

Tipologia	OMI Anno 2023 - Semestre 2		
	Minimo	Massimo	Medio
Abitazioni civili ottimo	€ 1.700,00	€ 2.200,00	€ 1.950,00
Abitazioni civili normale	€ 1.050,00	€ 1.500,00	€ 1.275,00
Abitazioni economico ottimo	€ 1.450,00	€ 1.850,00	€ 1.650,00
Abitazioni economico normale	€ 890,00	€ 1.300,00	€ 1.095,00
Autorimesse	€ 690,00	€ 930,00	€ 810,00
Box	€ 830,00	€ 1.100,00	€ 965,00
Posti auto coperti	€ 620,00	€ 840,00	€ 730,00
Posti auto scoperti	€ 480,00	€ 650,00	€ 565,00
Ville e villini normale	€ 1.050,00	€ 1.500,00	€ 1.275,00
Ville e villini ottimo	€ 1.700,00	€ 2.200,00	€ 1.950,00

Tabella 8 Valori di mercato zona E1 Suburbana – Anno 2023 – Semestre 2 – Marina di Campofilone e dintorni – Comune di Campofilone

In questa sede, prima di procedere oltre e dal punto di vista metodologico, **SI CHIARISCE PERCHÉ SI RITIENE COERENTE ASSUMERE COME VALORE DI STIMA IL VALORE MEDIO TRA I DUE VALORI (MINIMO E MASSIMO) OFFERTI, PER CIASCUNA TIPOLOGIA DI EDIFICIO, DALL'OMI SENZA ANDARE A PROPORRE VALUTAZIONI DI MERITO RELATIVO ALLA REALE LOCALIZZAZIONE DEL BENE NELL'AMBITO DEL TERRITORIO COMUNALE²²**.

Infatti facendo riferimento al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI*.

²² tema che per esperienza vissuta dallo Scrivente Perito Estimatore spesso viene sollevata dalle Parti, soprattutto in caso di procedure sia espropriative che di procedura fallimentare



Sintesi si può ricordare che le ipotesi assunte, dal punto di vista dell'elaborazione statistica dei dati rilevati, sono:

“ ...

l'elaborazione delle schede immobiliari, che costituiscono il campione per tipologia edilizia nell'ambito della zona omogenea, si basa sull'inferenza (stima) della media attraverso il principio della distribuzione di probabilità di Student

...

si considera che la distribuzione di probabilità di Student consente una stima molto approssimata per numerosità campionarie minime

...

il pregio di questa metodologia di elaborazione è la possibilità di essere utilizzata anche con campioni di piccola entità

...

l'intervallo di valori che si ottiene dall'applicazione della distribuzione di Student risulta dato da: ($V_m \pm \text{coeff. Student} \times \text{errore standard}$)

Tale intervallo esprime il range all'interno del quale ricade con un grado di fiducia del 95%

...”

Soprattutto ricordando che, sempre facendo riferimento al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI. Sintesi*, si ha che:

“

5.2 Criteri per la delimitazione delle zone omogenee

Circa i criteri per la definizione delle zone, è da osservare come all'interno di ciascuna zona, il rapporto tra i valori di mercato unitari, massimo e minimo, riferiti ad unità immobiliari della tipologia prevalente, in stato di conservazione e manutenzione ordinario, non deve risultare, di norma, superiore a 1,5. A tale fine non sono da prendere in considerazione unità immobiliari aventi caratteri singolari per la zona o, comunque, poco significative a livello statistico. Nel caso, tramite approfondita analisi territoriale, si rilevino particolari ed oggettive condizioni che non consentono il rispetto del limite suddetto, si può elevare il rapporto tra massimo e minimo fino a 2 ...”.



È ASSOLUTAMENTE CERTO CHE IL VALORE MINIMO ED IL VALORE MASSIMO DEBONO ESSERE STIMATI IN FUNZIONE DELLA QUALITÀ DELL'IMMOBILE E NON IN FUNZIONE DELLA SUA LOCALIZZAZIONE ALL'INTERNO DELLA ZONA OMOGENEA; IL VALORE DI STIMA POSTO A BASE DI QUALSIASI STIMA DEVE ESSERE QUINDI OBBLIGATORIAMENTE QUELLO MEDIO ESSENDO POI CURA DELL'ESPERTO ESTIMATORE ASSEGNARE I DOVUTI COEFFICIENTI RIDUTTIVI O MIGLIORATIVI IN BASE ALLA QUALITÀ DEL BENE.

A parte, e nel caso di capacità edificatoria residua, deve essere calcolato il valore delle aree edificabili²³, la cui base di riferimento non viene riportata nel Data Base OMI; in questo caso **SI È OPERATA L'IPOTESI DI CALCOLARE IL VALORE DI STIMA LEGANDOLO ESSENZIALMENTE AL VOLUME EDIFICABILE POTENZIALE** (in modo tale da parametrare il dato con il valore degli immobili al nuovo) e **MEDIANDO TALE VALORE CON I VALORI UFFICIALI ASSEGNATI ALLE AREE EDIFICABILI DAL COMUNE DI CAMPOFILONE** per il calcolo dell'Imu (cfr. *Allegato 08 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Valore IMU.pdf*).

Tipologia	€/m ²	Ubicazione	Indice fondiario	Dest. PRG	Intervento	€/m ²
zona residenziale	€ 12,91	1,20	1,50	1,30	1,00	€ 30,21
zona residenziale turistica	€ 12,91	1,20	1,50	2,50	1,00	€ 58,10
zona artigianale	€ 12,91	1,20	1,50	0,80	1,00	€ 18,59
zona produttiva	€ 12,91	1,20	1,50	1,00	1,00	€ 23,24

Tabella 9 Valori per unità di superficie delle aree edificabili del Comune di Campofilone

Nel primo caso, ed applicando i criteri contenuti nella Delibera della Giunta Comunale alla destinazione d'uso in parola, si hanno i valori riportati nella *Tabella 9 Valori per unità di superficie delle aree edificabili del Comune di Campofilone*, valori oggettivamente in linea con l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Campofilone e che sono quelli della zona classificata come **ZONA RESIDENZIALE** (cfr. *Allegato 08 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Valore IMU.pdf*) **ANCHE SE DI FATTO HA LA VALENZA DI UNA ZONA RESIDENZIALE TURISTICA**²⁴ (cfr. *Allegato 07 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Agenzia delle Entrate.pdf* da dove si evince la significativa vicinanza al mare ed ad altri insediamenti di carattere turistico del Comune di Campofilone).

Nel secondo caso (stima basata valori Omi) si è effettuata l'analisi di cui alla *Tabella 10 Stima del valore del terreno come incidenza del 15% sul valore del costruito medio al nuovo* in

²³ anche se come ampiamente detto in precedenza in questo caso non si hanno quantità edificabili residue nel lotto in parola

²⁴ che avrebbe un valore, del terreno edificabile, pari a quasi il doppio di quello meramente residenziale



cui SI IPOTIZZA CHE L'INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO SULL'UNITÀ DI SUPERFICIE DI COSTRUITO SIA PARI AL 15%²⁵ OTTENENDO UN VALORE SIGNIFICATIVAMENTE SUPERIORE A QUELLO DELL'I.M.U.

Stima valore terreno 15% valore Omi (valore medio edifici)					
Tipologia	€/m ² edificio	€/m ³ edificio	If (m ³ /m ²)		€/m ²
zona residenziale	€ 223,88	€ 74,63	2,00		€ 149,25

Tabella 10 Stima del valore del terreno come incidenza del 15% sul valore del costruito medio al nuovo

Operando la valutazione di cui alla Tabella 11 Stima del valore commerciale, superficie territoriale, dell'area edificabile di interesse residenziale SI ASSUME IL VALORE REALE COME QUELLO MEDIO ARROTONDATO TRA I DUE VALORI DI CALCOLO: in pratica si assume il seguente valore per unità di superficie di terreno edificabile²⁶:

area residenziale Indice $i_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ €/m² 90,00

Valore stima (media arrotondata valore AREE EDIFICABILI - 15% valore OMI)			
Tipologia			€/m ²
zona residenziale			€ 90,00

Tabella 11 Stima del valore commerciale, superficie territoriale, dell'area edificabile di interesse residenziale

Come detto però, AVENDO RILEVATO CHE ALLO STATO ATTUALE NON ESISTE VOLUMETRIA RESIDUA, si può quindi ottenere la valutazione del **Compendio Immobiliare stima 2024** (cfr. Tabella 12 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024 e all'Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura) come sarà mostrato nel successivo § 9 **Determinazione del valore di stima del Compendio Immobiliare**.

²⁵ in genere questa incidenza viene assunta in un intervallo del 15÷20%, in questo caso, considerando il valore medio OMI del costruito al nuovo (assimilabile alla media delle abitazioni civili ed economiche, ottime e normali, pari a € 1.492,50 /m²) se al terreno viene assegnata una quota del 15% si ha un valore residuo pari a $0,85 \times 1.492,50/\text{m}^2 = € 1.268,63 /\text{m}^2$ che appare sufficientemente in linea con il costo di costruzione medio di tali categorie con le finiture, di discreta qualità, che l'edificio mostra. PERTALE MOTIVO SI ASSUME UN VALORE DI INCIDENZA DEL SUOLO SUL COSTRUITO PARI AL 15%

²⁶ considerando che nel caso specifico l'indice fondiario è $I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ si ha che il valore €/m² 90,00 di fatto corrisponde ad un valore €/m³ 45,00 valore leggermente inferiore con quanto viene normalmente considerato nella pratica commerciale per le aree urbanizzate. Nel caso specifico questo è dovuto al valore eccessivamente prudentiale contenuto nella Tabella 9 Valori per unità di superficie delle aree edificabili del Comune di Campofilone. CONSIDERATO CHE NELLA PRESENTE PROCEDURA NON CI SONO AREE EDIFICABILI DA ALIENARE SI PUÒ RITENERE TALE EVIDENTE SOTTOSTIMA ACCETTABILE, IN QUANTO NEL CASO SPECIFICO DEL TUTTO IRRILEVANTE.



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Con tutte le premesse effettuate, si può ottenere la valutazione del **Compendio Immobiliare** (cfr. *Tabella 12 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024 e Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica*) che conduce ad un valore:

€ 143.668,15 (*diconsi Euro Centoquarantatremila Seicentosessantotto virgola Quindici*) **per il complesso degli immobili del Compendio Immobiliare** per un importo totale medio pari a **€ 1.327,19 €/m²** (*diconsi Euro Milletrecentoventisette virgola Diciannove al metro quadrato*) (calcolato sulla cosiddetta superficie assentita).

n.	foglio	p.la	sub	destinazione	piano	altezza media [m]	categoria	consistenza catastale	superficie assentita [m ²]	superficie reale lorda [m ²]	superficie convenzionale vendibile [m ²]	valore unitario al nuovo [€/m ²]	coefficiente di merito %	superficie ricalcolata [m ²]	valore [€]
1	9	314	3	Appartamento - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3	T	3,05	A/2	4 vani - 73 m ²	50,73	50,73	64,64	€ 1.492,50	115%	74,34	€ 110.950,77
2	9	314	15	Deposito - Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15	S1	3,00	C/2	52 m ²	57,52	57,52	34,51	€ 1.185,00	80%	27,61	€ 32.717,38
Superfici totali costruite									108,25	108,25	99,15	Superficie ricalcolata		101,95	€ 143.668,15
Valore unitario medio (superficie assentita) € 1.327,19 Valore unitario medio (superficie commerciale vendibile) € 1.448,93 Valore unitario medio (superficie ricalcolata) € 1.409,22															

Tabella 12 Valore totale globale del **Compendio Immobiliare** stima anno 2024

Assumendo invece la **Superficie Convenzionale Vendibile totale di 99,15 m²** (*diconsi Novantanove virgola Quindici metri quadrati*) si ottiene un importo totale medio pari a **€ 1.448,93/m²** (*diconsi Euro Millequattrocentoquarantotto virgola Novantatre al metro quadrato*).

Considerando infine la **Superficie Convenzionale Vendibile Ricalcolata totale di 101,95 m²** (*diconsi Centouno virgola Novantacinque metri quadrati*) si ottiene, **A RISCONTRO**, un importo totale medio pari a **€ 1.409,22/m²** (*diconsi Euro Millequattrocentonove virgola Ventidue al metro quadrato*) **CHE È, SEPPURE DI POCO, INFERIORE AL VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI (CIVILI ED ECONOMICHE, OTTIME E NORMALI) PREVISTO DALL'O.M.I. E CHE AMMONTA A € 1.492,50/m².**

A giudizio ed esperienza dello Scrivente **TUTTE LE IPOTESI SVOLTE APPAIONO PLAUSIBILI.**

Il fatto che si consideri **un valore convenzionale inferiore, seppure di poco, al valore medio delle abitazioni (civili ed economiche, ottime e normali) previsto dall'O.M.I. discende dal fatto**

che, malgrado l'attuale staticità del mercato immobiliare, vista la piccola superficie del bene allo stato attuale e la vicinanza alla Marina di Campofilone IL BENE PUÒ ESSERE CONSIDERATO PIÙ CHE UN BENE RESIDENZIALE UN BENE DESTINATO ALLO SFRUTTAMENTO TURISTICO (si faccia appunto riferimento all'*Allegato 07 Perizia di Stima R.G. 188-2017 Agenzia delle Entrate.pdf* da dove si evince la significativa vicinanza al mare ed ad altri insediamenti di carattere turistico del Comune di Campofilone).



9.a. *Stima della Quota Parte del Compendio Immobiliare ed ipotesi di formazione di Lotti Funzionali alla vendita*

Infine partendo dalla stima della **Compendio Immobiliare** mostrata nella seguente **Tabella 13 Riepilogo del valore di stima del Compendio Immobiliare anno 2024** si può procedere alla formazione di Lotti Funzionali alla vendita.

VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE - TRIBUNALE DI FERMO - CTU 188/2017						
Compendio	Superficie [m ²]	Totale [€]	Unitario [€/m ²]	Quota [-]	Quota parte [€]	
Appartamento – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3 Piano T	163,44	€ 110.950,77	€ 678,85	1,00	€ 110.950,77	
Deposito – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15 Piano S1	57,52	€ 32.717,38	€ 568,80	1,00	€ 32.717,38	
		€ 143.668,15				
					Compendio immobiliare €	143.668,15
					TOTALE GENERALE PROPRIETÀ X.X.X. X.x.x. - STIMA 2024 €	143.668,15

Tabella 13 Riepilogo del valore di stima del Compendio Immobiliare anno 2024

Volendo **in prima battuta ipotizzare la formazione di n. 2 Lotti Funzionali alla vendita coincidenti con i 2 Subalterni dichiarati all’Agenzia del Territorio** si possono considerare i seguenti lotti:

Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con il piano sottostrada primo)

Lotto n. 2 (Deposito piano sotto strada primo, sub. n. 15 collegabile con il piano terra)

La scelta di formare due lotti funzionali apparirebbe assolutamente razionale: **IN QUESTO MODO SI PUÒ AVERE MAGGIORE CONCORRENZIALITÀ NELLA VENDITA DEI BENI, PERMETTENDO UN MAGGIORE INTROITO POSSIBILE A VANTAGGIO SIA DEI CREDITORI PROCEDENTI CHE DEI CREDITORI INTERVENUTI NEI CONFRONTI DELLA DITTA ESECUTATA.**

In particolare **L’ACQUIRENTE IPOTETICAMENTE INTERESSATO AL SOLO LOTTO N. 1 PUÒ PUNTARE COMUNQUE AD ACQUISIRE ANCHE IL LOTTO N. 2 PER RENDERE UNICA LA PROPRIETÀ, REALIZZANDO LA SCALA A CHIOCCIOLA ASSENTITA MA NON REALIZZATA ED OTTENENDO UN APPARTAMENTO CON TAVERNA.**

Mentre nello stesso tempo **IL SOLO LOTTO N. 2 PUÒ INTERESSARE AD ALTRI PROPRIETARI DEL CONDOMINIO, MAGARI CONFINANTI, CHE NE POTREBBERO SFRUTTARE LA CAPACITÀ SEPPURE COME**



UNITÀ INDIPENDENTE DAL SOPRASTANTE LOTTO N. I, SEMPLICEMENTE NON REALIZZANDO LA SCALA A CHIOCCIOLA ASSENTITA MA NON REALIZZATA.

Sulla scorta di questo ragionamento, e dal mero ed esclusivo punto di vista della valutazione di stima, si svilupperanno tutte le valutazioni economiche considerando la **FORMAZIONE DI DUE LOTTI FUNZIONALI DISTINTI.**

In questa sede si fa notare però come possa risultare più efficiente una differente formazione di lotti funzionali alla vendita²⁷: in particolare **SI PUÒ IMMAGINARE, E SI SUGGERIRÀ, DI ACCORPARE IN UN LOTTO UNICO TUTTO IL COMPENDIO STIMATO OVE IL VALORE DEL LOTTO UNICO SI PUÒ ASSUMERE ESSERE TRANQUILLAMENTE LA SOMMA DEI VALORI DEI LOTTI SINGOLI**²⁸.

VALORE DI STIMA DEI LOTTI INDIVIDUATI - TRIBUNALE DI FERMO - CTU 188/2017						
Compendio	Superficie [m ²]	Totale [€]	Unitario [€/m ²]	Quota [-]	Quota parte [€]	
Appartamento – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3 Piano T	163,44	€ 110.950,77	€ 678,85	1,00	€ 110.950,77	
						LOTTO n. 01 (Appartamento – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 3 Piano T) € 110.950,77
						Valore unitario convenzionale (su superficie unità immobiliare) € 678,85
						Percentuale sul totale del compendio 77,00%
Deposito – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15 Piano S1	57,52	€ 32.717,38	€ 568,80	1,00	€ 32.717,38	
						LOTTO n. 02 (Deposito – Foglio n. 9 Particella n. 314 Sub. n. 15 Piano S1) € 32.717,38
						Valore unitario convenzionale (su superficie unità immobiliare) € 568,80
						Percentuale sul totale del compendio 23,00%
						TOTALE LOTTI DA FORMARE PROPRIETÀ X.X.X. X.x.x. - STIMA 2024 € 143.668,15

Tabella 14 Riepilogo del valore di stima dei possibili Lotti Funzionali alla vendita

Mantenendo a monte la soluzione di lotti separati, perché formalmente quella di più appetibilità dal punto di vista commerciale, **SI OTTIENE IL RIEPILOGO FUNZIONALE** riportato nella *Tabella 14 Riepilogo del valore di stima dei possibili Lotti Funzionali alla vendita* che assume quello che potrà essere posto in vendita in modo separato anzi ottenendo sicuramente una migliore probabilità di vendita e quindi un più probabile soddisfacimento degli interessi dei creditori precedenti ed intervenuti nella presente procedura.

²⁷ soprattutto in vista della citata e necessaria attività di regolarizzazione del bene sia dal punto di vista urbanistico che catastale, conseguente alla scelta se realizzare o meno la scala di collegamento interna tra le due porzioni immobiliari: in particolare se il bene al piano seminterrato fosse acquisito sulla scorta della stima operata che prevede la possibilità del collegamento con il piano terra e poi l'acquirente del piano terra si opponesse alla realizzazione della scala di collegamento, suo legittimo diritto, l'eventuale acquirente del piano sottostrada subirebbe un danno ingiustificato

²⁸ in tale caso la scelta di non realizzare la scala di collegamento tra il piano terra ed piano sottostrada sarebbe una scelta consapevole e libera dell'unico proprietario (che potrebbe poi anche alienare la porzione sottostrada ad un soggetto terzo)

In sintesi si ha quindi NEL CASO DI VENDITE SEPARATE:

Lotto n. 1 (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con piano sottostrada primo)

€ 110.950,77 (diconsi Euro Centodiecimila Novecentocinquanta virgola Settantasette)

Lotto n. 2 (Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15 collegabile con piano terra)

€ 32.717,38 (diconsi Euro Trentaduemila Settecentodiciassette virgola Trentotto)

Facendo riferimento al valore unitario convenzionale del solo appartamento si ha un valore unitario (inteso sulla superficie lorda dell'appartamento) pari a **€ 678,85 €/m²** (diconsi Euro Seicentosestantotto virgola Ottantacinque): TALE VALORE PUÒ APPARIRE SOTTOSTIMANTE LA QUALITÀ DEL BENE, MA NON È COSÌ IN QUANTO IN TALE SUPERFICIE INFLUISCONO SIGNIFICATIVAMENTE SIA IL PORTICATO CHE E LA CORTE ESCLUSIVA E QUINDI ANCHE PORZIONI POSTE ALL'APERTO; quanto sopra appare del tutto plausibile in relazione all'andamento attuale del mercato immobiliare nel Comune di Campofilone.

Così come appare plausibile il valore pari a **€ 568,80/m²** (diconsi Euro Cinquecentosessantotto virgola Ottanta) riferito al deposito al piano sottostrada, per il quale si considera in modo significativo la potenzialità di essere una taverna a servizio dell'abitazione principale e come tale si tiene staccato per garantire la massima appetibilità dei beni.

Ciò considerato **SI OTTIENE UN VALORE FINALE DI STIMA, ARROTONDATO AL CENTINAIO PIÙ VICINO²⁹, DEI DUE LOTTI FORMABILI PER LA VENDITA PARI A:**

LOTTO N. 1 (ABITAZIONE AL PIANO TERRA, SUB. N. 3 CON CORTE ESCLUSIVA PIANO TERRA COLLEGABILE CON IL PIANO SOTTOSTRADA PRIMO) € 111.000,00

(DICONSI EURO CENTOUNDICIMILA VIRGOLA ZERO)

LOTTO N. 2 (DEPOSITO PIANO SOTTOSTRADA PRIMO, SUB. N. 15 COLLEGABILE CON IL PIANO TERRA) € 32.700,00

(DICONSI EURO TRENTADUEMILA SETTECENTO VIRGOLA ZERO)

²⁹ sia in eccesso che in difetto



Nel caso invece che IL SIGNOR GIUDICE DECIDA DI ACCORPARE IN UN UNICO LOTTO L'INTERO COMPLESSO, PER LE RAGIONI MEGLIO ESPOSTE NELL'ELABORATO RELAZIONE DI STIMA CHE INDUCONO LO SCRIVENTE A RITENERE QUESTA SOLUZIONE OTTIMALE, ma LO SCRIVENTE RIBADISCE COME IL LOTTO UNICO POSSA ESSERE CONSIDERATO DI VALORE PARI ALLA SOMMA DEI VALORI DEI DUE LOTTI SEPARATI.

Quindi in sostanza si ha, come base di partenza del lotto unico:

Lotto n. unico (Abitazione al piano terra, sub. n. 3 con corte esclusiva piano terra collegabile con Deposito piano sottostrada primo, sub. n. 15)
€ 143.668,15 (diconsi Euro Centoquarantatremila Seicentosessantotto virgola Quindici)

Ciò considerato SI OTTIENE UN VALORE FINALE DI STIMA, ARROTONDATO AL CENTINAIO PIÙ VICINO DEL LOTTO UNICO PER LA VENDITA PARI A:

LOTTO N. 1 (ABITAZIONE AL PIANO TERRA, SUB. N. 3 CON CORTE ESCLUSIVA PIANO TERRA COLLEGABILE CON DEPOSITO PIANO SOTTOSTRADA PRIMO, SUB. N. 15) € 143.700,00

(DICONSI EURO CENTOQUARANTATREMILA SETTECENTO VIRGOLA ZERO)

Tanto dovevasi ad esperimento dell'incarico ricevuto ed a disposizione per ogni chiarimento ed integrazione, si deposita.

Fermo li 31.05.2024

in fede

Il Consulente
(Prof. Ing. *Samuele Biondi*)



Samuele Biondi

10. ALLEGATI

Gli allegati citati nel corpo della Perizia di Stima dell'Esperto Estimatore, contenenti parte della documentazione reperita e riportanti gli elementi utili alla redazione della presente, sono quelli di cui al successivo § 10.a *Indice degli allegati*.

CONSIDERATA LA PONDEROSITÀ DEGLI ALLEGATI QUESTI SONO REALIZZATI QUALI ELABORATI AUTONOMI ED INDIPENDENTI, che potranno essere inseriti dagli eventuali utilizzatori della presente, in fase di stampa e/o di lettura, negli intercalari riportati in coda alla presente, intercalari che non vengono saturati con documentazione.

10.a. *Indice degli allegati*

- Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Criteri valutazione
- Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione fotografica
- Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione urbanistica
- Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione catastale
- Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione edilizia
- Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione ipotecaria
- Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Riscontro dimensionale
- Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Agenzia delle Entrate
- Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Valore IMU
- Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica

Fermo li 31.05.2024

in fede

Il Consulente

(Prof. Ing. Samuele Biondi)



A handwritten signature in blue ink that reads 'Samuele Biondi'. The signature is written in a cursive style and is positioned to the right of the professional stamp.



Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Criteri valutazione



Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2017
Documentazione fotografica



Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2017
Documentazione urbanistica



Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2017
Documentazione catastale



Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2017
Documentazione edilizia



Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Documentazione ipotecaria



Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Riscontro dimensionale



Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Agenzia delle Entrate



Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Valore IMU



Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 188-2017 Tabelle di misura e valutazione economica

