

Prof. Ing. Samuele BIONDI, Ph. D.

Professore Associato di Tecnica delle Costruzioni

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

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

Spin-Off Partecipato "BEST-Lab S.r.l." (Building Experimental Structural Tests)

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

– R.G. n. 188/2016 – Dott. Milena Palmisano –

PERIZIA DI STIMA

dell'Esperto Estimatore

CREDITORE:

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

via [Luogo 1]

difeso da: Avv. [Soggetto 3] via [Luogo 2]

DEBITORI:

[SOGGETTO 4] E [SOGGETTO 5]

via [Luogo 3]

difeso da: Avv. [Soggetto 6], via [Luogo 4]

CUSTODE GIUDIZIARIO:

[SOGGETTO 7] – R.G.E. 188/2016

via [Luogo 5]



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	10
5. Documentazione edilizia acquisita	13
6. Documentazione ipotecaria acquisita	16
6.a. Ispezione ipotecaria n. [Oggetto 1] - Quietanza n.[Oggetto 2] - Bollettario [Oggetto 3] - SOCIETÀ DI INGEGNERIA ISKRA DI MARINI GILBERTO & C SAS – Esecutato [Soggetto 4]... 16	
7. Riscontro dimensionale degli immobili oggetto di perizia	17
7.a. Riscontro Unità immobiliare residenziale[Oggetto 4] – via [Luogo 3] piano S1 – Garage piano sottostrada primo	18
7.b. Unità immobiliare residenziale [Oggetto 5] – via [Luogo 3] piano T-2 – Abitazione piano rialzato e sottotetto	19
7.c. Calcolo delle superfici degli edifici e delle aree condominiali oggetto di stima	20
8. Determinazione del valore catastale, del valore dell'osservatorio mercato immobiliare e del valore convenzionale Imu del Compendio Immobiliare	24
8.a. Criteri per il calcolo della superficie commerciale vendibile	27
8.b. Criteri per la determinazione dei coefficienti incrementativi e decrementativi	31
8.c. Calcolo del valore catastale del Compendio Immobiliare	36
8.d. Calcolo del valore dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare integrato dal valore IMU per le aree edificabili	37
9. Determinazione del valore di stima del Compendio Immobiliare	42
9.a. Stima della Quota Parte del Compendio Immobiliare ed ipotesi di formazione di Lotti Funzionali alla vendita	44
10. Allegati	48
10.a. Indice degli allegati	48
Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Criteri valutazione	
Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione fotografica	
Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione urbanistica	
Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione catastale	
Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia	
Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione ipotecaria	
Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Riscontro dimensionale	
Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Agenzia delle Entrate	
Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Valore IMU	



Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 188-2016 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 all'elaborato Tav A1_rilievo metrico edificio piante Pratica n. [Oggetto 6] Valutazione Favorevole Determinazione Preventiva Livello Operativo.....	21
Tabella 2 Superfici degli edifici e delle aree condominiali di competenza oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici.....	22
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	25
Tabella 4 Riepilogo dei criteri di calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile del Compendio Immobiliare.	29
Tabella 5 Andamento del mercato immobiliare nella Regione Marche (cfr. https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/)	33
Tabella 6 Sommatoria dei coefficienti di incremento e decremento del valore per ciascuna delle porzioni del Compendio Immobiliare.....	34
Tabella 7 Valore catastale del Compendio Immobiliare oggetto di perizia	36
Tabella 8 Valori di mercato zona D1 Periferica/Perimetro Esterno del Capoluogo e Zona di Espansione – Anno 2023 – Semestre 2 – Comune di Montegranaro.....	37
Tabella 9 Valori per unità di superficie delle aree edificabili del Comune di Montegranaro (estratto Delibera C.C. n. 32 del 29.04.2010).....	39
Tabella 10 Stima del valore del terreno come incidenza del 15% sul valore del costruito medio al nuovo	40
Tabella 11 Stima del valore commerciale, superficie territoriale, dell'area edificabile di interesse residenziale	40
Tabella 12 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024.....	43
Tabella 13 Riepilogo del valore di stima del Compendio Immobiliare anno 2024	44
Tabella 14 Riepilogo del valore di stima dei possibili Lotti Funzionali alla vendita	45



1. 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).
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'Estimatore 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 n° 00 Perizia di Stima R.G. 188-2016 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. 188-2016.pdf**, si è effettuato, considerate le condizioni di non agibilità dell'immobile, **un unico sopralluogo congiunto** in data **27.02.2023** sul compendio oggetto di stima in presenza sia del *Custode Giudiziario: [Soggetto 7] – R.G.E. 188/2016 via [Luogo 5]* che dell'esecutato *[Soggetto 4]* oltre che di personale del *Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco Comando di Fermo*, sopralluogo in cui si è estratta l'opportuna ed ampia documentazione fotografica necessaria ad individuare i luoghi mentre si sono omessi, per ragioni di limitatezza della durata del sopralluogo⁶, rilievi metrici.

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di stima erano liberi da utilizzatori, in discreto stato di conservazione generale⁷ ed in presenza di arredi e suppellettili e non dotati delle utenze necessarie all'uso previsto dalla loro destinazione, vista la loro condizione di inagibilità.

Gli immobili in parola sono i seguenti due:

Abitazione piano rialzato e secondo

Unità immobiliare residenziale [Oggetto 5] – via [Luogo 3] piano T-2

Sub. n. 2 categoria catastale A/2 classe 4 consistenza catastale 7 vani superficie catastale totale 145 m², totale escluse aree scoperte 138 m², rendita catastale € 397,67

Garage piano seminterrato primo

Unità immobiliare residenziale [Oggetto 4] – via [Luogo 3] piano S1

Sub. n. 2 categoria catastale C/6 classe 3 consistenza catastale 20 m rendita catastale € 48,55

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 n° 01 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione fotografica***).

⁶ si puntualizza che l'immobile è inagibile per danni da sisma a seguito della sequenza sismica del 24.08.2016 e segg.

⁷ 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 non buono⁸, sia di conservazione e che di manutenzione dell'intero complesso immobiliare oltre che del fatto che i locali sono occupati da suppellettili, arredi ed altro.

Dopo tale data non sono stati effettuati ulteriori sopralluoghi ma 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.

⁸ con qualche danneggiamento dovuto al non uso del bene oltre che dovuto ai, non evidentissimi danni sismici, danni di cui si discuterà in altra sede



3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ACQUISITA

La documentazione urbanistica considerata è quella già a disposizione dello Scrivente per precedente attività di Consulenza Giudiziaria⁹ (cfr. **Allegato n° 02 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione urbanistica.pdf**) con consultazione di verifica del sito del Comune di Montegranaro da cui è stato possibile verificare come sia la Zonizzazione le Norme Tecniche di Attuazione siano quelle già in possesso dello Scrivente (cfr. <https://halleyweb.com/c109018/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/20021>).

Inoltre è stato potuto reperire altro materiale utile con specifica richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. **Relazione di stima R.G. 188-2016.pdf**).

In particolare si fa riferimento al *P.R.G. – PROGETTO – Aprile 2010 – Disciplina d'uso del suolo – AZZONAMENTO FINALE in adeguamento ai Rilievi Provinciali (delibera Giunta Provinciale n. 201 del 19/05/2009)*.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare oggetto di stima ha la seguente destinazione:

...

CAPO III - Zone di completamento

Art. 36 - Zone di completamento: disposizioni generali

Negli elaborati di "Azzonamento" sono individuati ambiti territoriali che il PRG chiama "Zone di completamento".

Ciascun ambito è regolato dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica relativa a

ciascuno di essi; qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche.

...

Art. 38 - "Zona B – Zone Residenziali di Completamento"

Per tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con sporadiche presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), a medio-alta densità edilizia.

⁹ Notizie di Reato mod. n. 44 – R.G. n. [Oggetto 7] – P.M. Dott. Alessandro Pazzaglia, documenti acquisiti in data 16.04.2021



La zona B di Completamento è costituita dalle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. Si considerano zone parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore o uguale ad 1,5 mc per mq.

Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto.

Nella Costruzione di nuovi edifici su lotti ineditati, nella costruzione di edifici esistenti demoliti, nell'ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti fatta eccezione per i casi ricadenti nel Piano particolareggiato di cui alla legge regionale del 31 settembre 1979 n. 31 per i quali valgono le deroghe previste dal Piano attuativo stesso, devono essere osservate le seguenti norme:

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

Nei fabbricati suddetti possono essere ricavati garages, negozi, uffici esercizi pubblici e laboratori artigianali purché non dannosi alla quiete ed alla salute pubblica e ciò in conformità al vigente regolamento d'igiene. Il volume adibito a dette destinazioni non può superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA:

Non superiore a 2,00 mc per mq di superficie

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:

300 metri quadrati

ALTEZZE: Non superiori a 13,50 ml e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni

DISTACCO FRA EDIFICI:

E' prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a 10,00 ml. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00 ...

DISTACCO DAI CONFINI:

E' prevista una distanza non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml . 5,00



DISTANZA DALLE STRADE:

E' prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a ml. 3,00 previa acquisizione del parere favorevole dell'Ente gestore della strada.

ALLINEAMENTI:

Saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. ...

L'area è quindi caratterizzata da un indice urbanistico abbastanza elevato $I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ – **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 STIMA¹⁰** 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. 188-2016 Valore IMU**]) delle aree edificabili nel Comune di Montegranaro; questo seppure appunto si ribadisce come **NON RISULTI VOLUMETRIA RESIDUA EDIFICABILE NELL'AREA IN PAROLA.**

¹⁰ come vedremo il **PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. Permesso di Costruire n. [Oggetto 8] Pratica Edilizia n. [Oggetto 9] Posizione [Oggetto 10]** prescriverà la riduzione della volumetria realizzata con realizzazione di un piccolo intervento in corrispondenza del piano seminterrato primo. Tale Concessione in Sanatoria infatti prescrive "... in sede di redazione del progetto per la riparazione dei danni a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016, al piano seminterrato dovranno essere ripristinate le altezze autorizzate con la concessione edilizia n. [Oggetto 11] ..."



4. DOCUMENTAZIONE CATASTALE ACQUISITA

Si sono effettuate, in via telematica ed in unica data, (cfr. **Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2016 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. 188-2016 Documentazione catastale**), che va ad integrare quella presente nel fascicolo informatico R.G. n. 188/2016:

- Estratto di mappa **[Oggetto 12]** - **[Oggetto 4]** Comune di Montegranaro (Fm)
- Richiesta Elaborato Planimetrico **[Oggetto 13]** – Codice di Richiesta **[Oggetto 14]** del **[Data 1]**
- Visura attuale per immobile – **[Oggetto 13]** Ente Urbano – Numero Pratica: **[Oggetto 15]** del **[Data 2]** – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Elenco Immobili Fabbricati **[Oggetto 13]** – Numero Pratica: **[Oggetto 16]** del **[Data 3]** – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Subalterni nn. 1÷8 –
- Visura attuale per immobile – **[Oggetto 13]** Subalterno: **2** – Numero Pratica: **[Oggetto 17]** del **[Data 2]** – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Planimetria di Unità Immobiliare Urbana – **[Oggetto 13]** Subalterno: **2** – comune Montegranaro Provincia di Fermo – Data presentazione: **[Data 4]** - Data: **[Data 5]** - n. **[Oggetto 18]**
- Visura attuale per immobile – **[Oggetto 13]** – Numero Pratica: **[Oggetto 19]** del **[Data 6]** – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali

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



- Planimetria di Unità Immobiliare Urbana – **[Oggetto 13] Subalterno: 8** – comune Montegranaro Provincia di Fermo – Data presentazione: [Data 4] - Data: [Data 5] - n. **[Oggetto 20]**
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 **[Oggetto 13] Subalterno n. 1** – Visura n. **[Oggetto 21]** del [Data 1] Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali –
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 **Foglio: [Oggetto 13] Subalterno n. 2** – Visura n. **[Oggetto 22]** del [Data 1] Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 **Foglio: [Oggetto 13] Subalterno n. 3** – Visura n. **[Oggetto 23]** del [Data 1] Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 **Foglio: [Oggetto 13] Subalterno n. 4** – Visura n. **[Oggetto 24]** del [Data 1] Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 **Foglio: [Oggetto 13] Subalterno n. 5** – Visura n. **[Oggetto 25]** del [Data 1] Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 **Foglio: [Oggetto 13] Subalterno n. 6** – Visura n. **[Oggetto 26]** del [Data 1] Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 **Foglio: [Oggetto 13] Subalterno n. 7** – Visura n. **[Oggetto 27]** del [Data 1] Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali
- Visura storica sintetica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/09/2024 **Foglio: [Oggetto 13] Subalterno n. 8** – Visura n. **[Oggetto 28]** del [Data 1] 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 e quindi non si appalesano necessità di sanatoria o rettifica catastale di alcun genere¹².

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 4]

Abitazione piano terra

Abitazione piano rialzato e secondo

Unità immobiliare residenziale [Oggetto 4], sub. n. 2 – via [Luogo 3] piano T-2

Sub. n. 2 categoria catastale A/2 classe 4 consistenza catastale 7 vani superficie catastale totale 145 m², totale escluse aree scoperte 138 m², rendita catastale € 397,67

Garage piano seminterrato primo

Unità immobiliare residenziale [Oggetto 4], sub. n. 8 – via [Luogo 3] piano S1

Sub. n. 2 categoria catastale C/6 classe 3 consistenza catastale 20 m rendita catastale € 48,55

¹² ad eccezione della limitata prescrizione contenuta nel PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. **Permesso di Costruire n. [Oggetto 8]** Pratica Edilizia n. [Oggetto 9] Posizione [Oggetto 10] di cui si avrà modo di approfondire in altra sede



5. DOCUMENTAZIONE EDILIZIA ACQUISITA

La documentazione edilizia è stata reperita in modalità mista sia con confronto con altri Colleghi impegnati sul medesimo immobile che con accesso agli atti effettuato presso il Comune di Montegranaro (cfr. *Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf*).

In prima battuta, venuti a conoscenza dell'*ORDINANZA N. nnn DEL gg.mm.aaaa – Ordinanza di messa in sicurezza – Prot. n. nnnnn del gg.mm.aaaa – Comune di Montegranaro Provincia di Fermo Settore Urbanistica/Edilizia Privata*, si è contattato l'Ing. [Soggetto 8] di Fermo incaricato dal sig. [Soggetto 9], condomino, di redigere la messa in sicurezza sismica ai sensi dell'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 10 del 19.12.2016 (ora TESTO UNICO. DELLA RICOSTRUZIONE PRIVATA. Aggiornato al 21 febbraio 2024) e successivamente anche l'Arch. [Soggetto 10], incaricata come lo Scrivente quale Esperto Stimatore della procedura R.G.N.R. [Oggetto 29] ([Soggetto 11] contro [Soggetto 12] e [Soggetto 13]) su altra porzione dello stesso immobile.

Entrambi i colleghi affermano in sostanza che:

“... ”

lo stato attuale dell'immobile risulta legittimato dalla C.E. n. [Oggetto 30], presentata in data [Data 7] e rilasciata in data [Data 8], relativa alla sua realizzazione; in data [Data 9] è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

E' stata poi rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria Pratica [Oggetto 31] prot.[Oggetto 32] del [Data 10].

Per quanto riguarda le strutture è presente il Deposito al Genio Civile di Ascoli Piceno con prot. [Oggetto 33] del [Data 11] e Collaudo delle Strutture depositato con prot. [Oggetto 34] del [Data 12]

...”

Come in precedenza anticipato questi dati sono stati verificati con accesso agli atti nel Comune di Montegranaro¹³ (cfr. *Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016*

¹³ seppure il PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. *Permesso di Costruire n. [Oggetto 8] del [Oggetto 8] Pratica Edilizia n[Oggetto 9] Posizione [Oggetto 10] era stato acquisito dallo Scrivente da parte dell'Ing. [Soggetto 8]*



Documentazione edilizia.pdf) al fine di confermare la regolarità edilizia del cespite soggetto a stima.

Il riscontro delle Pratiche Edilizie permette di affermare che **IL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA È REGOLARMENTE ASSENTITO NELLA SUA CONSISTENZA ATTUALE OVE L'UNICA ECCEZIONE DI RILIEVO È COSTITUITA DAL FATTO NELLA RIPARAZIONE DEI DANNI A SEGUITO DELLA CRISI SISMICA DEL 24/08/2016, AL PIANO SEMINTERRATO DOVRANNO ESSERE RIPRISTINATE LE ALTEZZE AUTORIZZATE CON LA LICENZA DI COSTRUZIONE [DATA 13]¹⁴.**

TALI DIFFORMITÀ NON INFCIA 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.**

Infine assume particolare importanza (cfr. **Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf**) la Valutazione Favorevole della Determinazione Preventiva del Livello Operativo effettuata dalla Dirigente Responsabile Edilizia Privata e la Pianificazione Urbanistica Ing. Francesca Claretti che afferma:

“... ”

Con riferimento alla Perizia Asseverata trasmessa a questo Ufficio Speciale da codesto Professionista, assunta al prot. n. **[Oggetto 35]** del **[Data 14]**, ..., a seguito di istruttoria per la valutazione preventiva del livello operativo ai sensi dell'art.6-bis dell'Ordinanza n.19 del 07/04/2017 e s.m.i., **comunica l'esito favorevole della valutazione preventiva del livello operativo L3**

...”

In quanto **TALE ESITO FAVOREVOLE ATTESTA LA POSSIBILITÀ DI ACCEDERE AL FINANZIAMENTO PUBBLICO PER LA RICOSTRUZIONE PRIVATA.**

¹⁴ infatti nella relazione tecnica del permesso di sanatoria viene specificato che la maggior volumetria del piano seminterrato è dovuta alla non realizzazione degli strati di finitura del piano dei garage (vespaio carrabile), quindi la volumetria verrà riportata ai suoi limiti nella fase successiva di lavorazioni che si sono rese necessarie a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2016 (cfr. PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. **Permesso di Costruire n. [Oggetto 8] del [Oggetto 8] Pratica Edilizia n. [Oggetto 9] Posizione [Oggetto 10] che prescrive** “... in sede di redazione del progetto per la riparazione dei danni a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016, al piano seminterrato dovranno essere ripristinate le altezze autorizzate con la concessione edilizia n. [Oggetto 11] ...”)



Informazioni simili si ottenevano dalla Collega [Soggetto 10] che risulta incaricata di Perizia Estimativa R.G. n. [Oggetto 29] e che in data 01.03.2024 rivolgeva istanza di chiarimento di cui informava lo Scrivente (cfr. **Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia.pdf**) ed infine in data **lunedì 23 settembre 2024 15:17** inviava allo Scrivente una nota con la quale informava il Sottoscritto dei dati in suo possesso.

Al termine in data **venerdì 4 ottobre 2024 - 11:50** lo Scrivente riceveva dall'Arch. [Soggetto 14], Responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia Privata la nota ad oggetto **Prot. N.[Oggetto 36] del [Data 15] - Invio copia documenti relativi alla richiesta di accesso agli atti del 23/09/2024 (Prot. n. [Oggetto 37])** contenente copia dei seguenti titoli edilizi:

Licenza di Costruzione n. [Oggetto 30], presentata in data [Data 7], Commissione Edilizia 23/03/1973, rilasciata in data **24/03/1973 Prot. n. [Oggetto 38]**, relativa all'immobile Foglio **[Oggetto 13] Subalterni 1÷8**

Permesso di Costruire n. [Oggetto 8] del 24/08/2017 PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. Pratica Edilizia n. [Oggetto 9] Posizione [Oggetto 10] relativa all'immobile **[Oggetto 13] Subalterni 1÷8**

che confermano quanto riferito allo Scrivente dai Colleghi Professionisti interpellati in precedenza.



6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA ACQUISITA

Al fine di accertare la provenienza in capo al signor **[Soggetto 4]** nato a **[Luogo 3]** il **[Data 16]** – codice fiscale: **[Oggetto 40]** – dei beni in parola e lo stato degli stessi si è effettuata un'ispezione ipotecaria nominativa (cfr. *Allegato n° 05 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Documentazione ipotecaria.pdf*) che ha permesso di ricostruire le vicende ipotecarie dei singoli immobili.

6.a. *Ispezione ipotecaria n. [Oggetto 1] del [Data 17] - Quietanza n. [Oggetto 2] - Bollettario MOD72 del [Oggetto 1] – SOCIETÀ DI INGEGNERIA ISKRA DI MARINI GILBERTO & C SAS – Esecutato [Soggetto 4]*

In questo caso si sono reperite n. **4 note di trascrizione**, che sono le seguenti:

- Nota di trascrizione Registro generale n. **[Oggetto 42]** Registro particolare n. **[Oggetto 43]** Data presentazione 03.08.1977 – Nota di trascrizione per atto di compravendita tra vivi – a favore di **[Soggetto 4]**
- Nota di trascrizione Registro generale n. **[Oggetto 44]** Registro particolare n. **[Oggetto 45]** Data presentazione **01.02.2010** – Nota di trascrizione per ipoteca volontaria *Derivante da [Oggetto 46] concessione a garanzia di mutuo fondiario* – a favore di **[Soggetto 16]**.
- Nota di trascrizione Registro generale n. **[Oggetto 47]** Registro particolare n. **[Oggetto 48]** Data presentazione **21.11.2016** – Nota di trascrizione per atto esecutivo o cautelare *Descrizione [Oggetto 35] verbale di pignoramento immobili* – a favore di **[Soggetto 16]**
- Nota di trascrizione Registro generale n. **[Oggetto 49]** Registro particolare n. **[Oggetto 50]** Data presentazione **30.07.2020** – Nota di trascrizione per atto per causa di morte *Descrizione [Oggetto 51] certificato di denunciata successione* – a favore di **[Soggetto 4] & Altri**



7. RISCONTRO DIMENSIONALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Con analisi dei documenti acquisiti come indicato nel § 5 *Documentazione edilizia acquisita* 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 n° 06 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Riscontro dimensionale*) così come si è potuta riscontrare la pertinenza condominiale posta al piano terra.

Per motivi di semplicità, verificata la coerenza della documentazione catastale (cfr. *Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Documentazione catastale* di cui al § 4 *Documentazione catastale acquisita*) con la documentazione edilizia (cfr. *Allegato n° 04 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Documentazione edilizia.pdf* di cui al § 5 *Documentazione edilizia acquisita*) SI È EFFETTUATO IL RISCONTRO DIMENSIONALE FACENDO RIFERIMENTO AI DOCUMENTI Tav A1_rilievo metrico piante, Tav A2_rilievo metrico prospetti e Tav A3_rilievo metrico sezioni FORNITI DALL'ING. [SOGGETTO 8].

Considerato che tali documenti sono quelli presentati all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione (cfr. *Pratica n. [Oggetto 6] Valutazione Favorevole della Determinazione Preventiva del Livello Operativo - Dirigente Responsabile Edilizia Privata e la Pianificazione Urbanistica Ing. [Soggetto 17]*) sono DOCUMENTI SOGGETTI A PERIZIA GIURATA E QUINDI VENGONO ASSUNTI COME REALI E VERITIERI.

Per tale motivo lo Scrivente ha omesso il rilievo strumentale dell'immobile in quanto IL SOPRALLUOGO SPEDITIVO AVEVA CONFERMATO LE DIMENSIONI INDICATE NEGLI ELABORATI CATASTALI (cfr. § 4. *Documentazione catastale acquisita*), DIMENSIONI CHE SONO QUI ASSUNTE COME REALE BASE DI STIMA.

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 [Oggetto 4], sub. n. 8 – via [Luogo 3] piano S1 – Garage piano sottostrada primo

Nessuna differenza planimetrica rilevata ad eccezione della differente finitura del pavimento che richiederà l'intervento previsto nel PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. **Permesso di Costruire n. [Oggetto 8] del [Oggetto 8]** Pratica Edilizia n. [Oggetto 9] Posizione [Oggetto 10] di cui discusso in precedenza.

Come detto **TALE DIFFERENZA NON COSTITUISCE DIFFORMITÀ EDILIZIA E PER TALE MOTIVO NON SARÀ CONSIDERATA.**



**7.b. Unità immobiliare residenziale [Oggetto 4], sub. n. 2 – via [Luogo 3] piano T-2 –
Abitazione piano rialzato e sottotetto**

In questo caso si ritiene la consistenza geometrica del compendio coerente con la documentazione catastale e con il PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. **Permesso di Costruire n. [Oggetto 8] del [Oggetto 8]** Pratica Edilizia n. [Oggetto 9] Posizione [Oggetto 10].



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

Con le dimensioni determinate come esposto nel paragrafo precedente si è predisposto un elaborato di calcolo e valutazione analitica (cfr. **Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Tabelle di misura e valutazione economica**) la cui sintesi metrica è riportata nella *Tabella 1 Superfici degli edifici oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici con classificazione dei singoli ambienti con riferimento all'elaborato Tav A1_rilievo metrico edificio piante Pratica n. [Oggetto 6] Valutazione Favorevole Determinazione Preventiva Livello Operativo.*



Sub. n1	Piano R	Stanza	Lato [m]	Lato [m]	Superficie [m ²]	Altezza [m]	Volume [m ³]	Altezza media [m]
		Pranzo-Soggiorno	4,49	3,88	17,42	3,29	57,31	3,29
			3,58	3,98	14,25	3,29	46,88	
unità n1		W.C.	1,43	2,03	2,90	3,29	9,54	
		Antibagno	1,43	2,18	3,12	3,29	10,26	
		Disimpegno	1,92	1,73	3,32	3,29	10,92	
		Cucina	4,18	2,81	11,75	3,29	38,66	
		Ingresso	3,07	2,35	7,21	3,29	23,72	
		Camera 1	4,24	3,62	15,35	3,29	50,50	
		Bagno	4,24	2,16	9,16	3,29	30,14	
		Corridoio	1,50	6,33	9,50	3,29	31,26	
		Camera 2	4,49	4,88	21,91	3,29	72,08	
			1,56	1,20	1,87	3,29	6,15	
		Camera 3	2,97	4,28	12,71	3,29	41,82	
		Balcone 1	4,13	1,05	4,34	3,29	14,28	3,29
			3,24	1,80	5,83	3,29	19,18	
			1,55	1,70	2,64	3,29	8,69	
		Balcone 2	4,04	1,00	4,04	3,29	13,29	
		Loggia	1,76	5,72	10,07	3,29	33,13	
	II	Soffitta 2	1,87	2,54	4,75	2,00	9,50	1,89
			0,75	1,50	1,13	2,00	2,26	
			1,69	4,69	7,93	3,40	26,96	
			4,74	2,55	12,09	1,40	16,93	
			2,57	3,54	9,10	1,40	12,74	
					192,39		586,20	
Totale sub. n. n1					192,39	88,70%	586,20	
n2 unità n2	S1	Garage 1	3,77	6,50	24,51	4,40	107,84	4,40
					24,51		107,84	
Totale sub. n. n2					24,51	11,30%	107,84	
BCNC	S1	Porticato condominiale	18,08	10,04	44,38	4,20	186,40	4,20
		Quota condominiale	24,45%					
inanziamento n. nnn del gg.mm.aaaa - Prot. n. nnnnn					44,38		186,40	
Totale complessivo subb. n1 & n2					216,90	100,00%	694,05	
inanziamento n. 197 del		Abitazione			130,47		429,25	
		Soffitta			35,00		68,39	
		Loggia			10,07		33,13	
inanziamento n. 197 del		Balconi			16,85		8,03	
		Portico condominiale			44,38		186,40	
		Garage 1			24,51		107,84	
					261,28		833,03	

Tabella 1 Superfici degli edifici oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici con classificazione dei singoli ambienti con riferimento all'elaborato Tav A1_rilievo metrico edificio piante Pratica n. [Oggetto 6] Valutazione Favorevole Determinazione Preventiva Livello Operativo



In questa sede si fa notare come PER LA STIMA DELLE PORZIONI COSTRUITE SI FACCIA RIFERIMENTO ALLA SUPERFICIE DESUNTA DAGLI ELABORATI DEPOSITATI ALL'U.S.R. CONSIDERANDO CHE QUESTA SIA DEL TUTTO REGOLARMENTE ASSENTITA¹⁵.

Con queste ipotesi si ottiene una superficie totale lorda di 261,28 m² (diconsi duecentosessantuno virgola ventotto metri quadrati) in cui si considera, al piano seminterrato primo, una superficie di garage di 24,51 m² (diconsi ventiquattro virgola cinquantuno metri quadrati) ed una quota parte di superficie del porticato condominiale pari a 44,38 m² (diconsi quarantaquattro virgola trentotto metri quadrati) ottenuta considerando una percentuale condominiale pari al 24,45% come proposto nell'elaborato dell'Ing. [Soggetto 8], il tutto come meglio mostrato nella *Tabella 2 Superfici degli edifici e delle aree condominiali di competenza 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]
Zzzzzz S.p.A. (mandataria di Wwwwwww Wwww S.r.l.) - Xxxxxx Xx Xxxx & YYYYYY YYYYYYYYY - C.T.U. 188/2016	1	nn	nnn	n1	Appartamento	R	3,29	138,00	130,47	130,47	130,47
					Soffitta	II	1,89		35,00	35,00	35,00
					Loggia	R	3,29	7,00	10,07	10,07	10,07
					Balconi	R	3,29		16,85	16,85	16,85
	2	nn	nnn	n2	Garage	S1	4,40	20,00	24,51	24,51	24,51
	3	nn	nnn	BCNC	Portico cond.	S1	4,20		44,38	44,38	44,38
Superficie appartamenti								158,00	189,98	189,98	189,98
Superficie aree esclusive								7,00	26,92	26,92	26,92
Superficie porzione aree condominiali								0,00	44,38	44,38	44,38

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

Ovviamente si ribadisce che SIFA RIFERIMENTO ALLA SUPERFICIE DESUNTA DALL'ELABORATO GRAFICO (RILIEVO METRICO EDIFICIO) PRESENTATO ALL'U.S.R. CON PERIZIA GIURATA ED ASSUNTO DEL TUTTO REGOLARMENTE ASSENTITA e come tale viene trattata nella precedente *Tabella 2 Superfici degli edifici e delle aree condominiali di competenza oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici.*

¹⁵ e così deve essere per poter accedere al finanziamento pubblico. Presumibilmente è per tale motivo, dopo l'emissione dell'ORDINANZA N. nnn DEL gg.mm.aaaa - Ordinanza di messa in sicurezza - Prot. n. nnnnn del gg.mm.aaaa - Comune di Montegranaro Provincia di Fermo Settore Urbanistica/Edilizia Privata, che il sig. [Soggetto 9], anche per conto degli altri Condomini, ha incaricato l'Ing. [Soggetto 18] di regolarizzare urbanisticamente l'immobile al fine di procedere all'espletamento della richiesta di contributo per il miglioramento e riparazione sismica

Dai medesimi elaborati grafici, **Tav A1_rilievo metrico edificio piante**, **Tav A2_rilievo metrico edificio prospetti** e **Tav A3_rilievo metrico edificio sezioni**, si ricavano le dimensioni per calcolare il volume della porzione di edificio interessata dalla presente stima.



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'immobile¹⁶.

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 Montegranaro desunte dal sito delle Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (*Allegato n° 07 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Agenzia*

¹⁶ cfr. il già citato riferimento al materiale di cui a <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



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 edificabili¹⁷ seppure, come detto in precedenza (cfr. § **3 Documentazione urbanistica acquisita** e § **5 Documentazione edilizia acquisita**¹⁸), **NON ESISTE VOLUMETRIA URBANISTICA RESIDUA.**

Per tale incombenza si fa quindi riferimento alle quotazioni ufficiali del Comune di Montegranaro riferite alle aree edificabili¹⁹ (cfr. **Allegato n° 08 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] 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.

¹⁷ in aggiunta alla valutazione effettuata con riferimento al valore Imu previsto dal Regolamento per i Tributi da parte del Comune di Montegranaro

¹⁸ nel PERMESSO IN SANATORIA art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. Permesso di Costruire n. [Oggetto 8] del [Oggetto 8] Pratica Edilizia n. [Oggetto 9] Posizione [Oggetto 10] si fa riferimento alla necessita di "... nella riparazione dei danni a seguito della crisi sismica del 24/08/2016, al piano seminterrato dovranno essere ripristinate le altezze autorizzate con la concessione edilizia 109/1973 ..."

¹⁹ seppure risalenti all'anno 2010 ma che di fatto conducono ad un valore al m² sufficientemente simile a quello ottenuto con i valori OMI



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 **NON APPAIONO ESSERCI DUBBI INTERPRETAVI SU COME DEFINIRE TALE SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE ECCEZION FATTA PER LA QUOTA PARTE DI PORTICO CONDOMINIALE** di cui alla *Tabella 2 Superfici degli edifici e delle aree condominiali di competenza oggetto di Perizia: ripartizione delle superfici.*

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE			
		Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1	Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2
		Piano R	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%	130,47	-
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%	-	-
Superfici di ornamento			
Descrizione	Incidenza		
Balconi e Lastrici solari (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	25%	4,21	-
Terrazzi e Logge (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)	35%	3,52	-
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%	7,97	1,25
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%	-	-
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%	7,00	-
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%	-	12,26
Box (collegati ai vani principali - 12,50 mq)	60%	-	-
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	-	-
Posti auto scoperti	20%	-	-
TOTALE		153,18	13,51
		Superficie Convenzionale Vendibile	166,68

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

Infatti mentre tutte le altre superfici condominiali, scale di accesso ai piani, giardino esterno, rampa di accesso al piano seminterrato, centrale termica sempre al piano



seminterrato sono trascurate in quanto oggettivamente sempre connesse e presenti in un contesto condominiale, **tale quota parte di portico condominiale, essendo un'oggettiva miglioria e dotazione specifica, viene computata nel calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile**, cfr. *Tabella 4 Riepilogo dei criteri di calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile del Compendio Immobiliare alla voce Portici e Patii (fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%)*, **con incidenza del 88,70% al Sub. 2 e del 11,30% al Sub. 8.**

Con tali parametri si ottengono le superfici riportate nell'*Allegato n° 09 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Tabelle di misura e valutazione economica* per una **Superficie Convenzionale Vendibile totale di 166,68 m² (diconsi centossessantasei virgola sessantotto metri quadrati)** per il **Compendio Immobiliare** (cfr. *Tabella 4 Riepilogo dei criteri di calcolo della Superficie Convenzionale Vendibile del Compendio Immobiliare*).

URBANISTICAMENTE il locale è da considerare SEMINTERRATO in quanto tutto posto sotto la linea di terra della strada pubblica ma di fatto è del tutto fuori terra: per tale motivo lo Scrivente ritiene che vada valorizzato nel modo esposto.



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

Per la definizione dei **Coefficienti incrementativi o decrementativi**²⁰ 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.*

²⁰ 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 line²¹ 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 n° 00 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] 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 Calpestabile*.

²¹ 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> costituendo la versione più aggiornata



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 RIPARAZIONE DEL DANNO SISMICO POTREBBE FAR PENSARE A QUESTA NECESSITÀ**; tale aspetto, considerati i documenti presentati all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione (cfr. *Pratica n. [Oggetto 6] Valutazione Favorevole della Determinazione Preventiva del Livello Operativo - Dirigente Responsabile Edilizia Privata e la Pianificazione Urbanistica Ing. Francesca Claretti*), sarà discusso nella **Relazione di stima R.G. [Oggetto 41].pdf** mentre in questa sede **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**²².

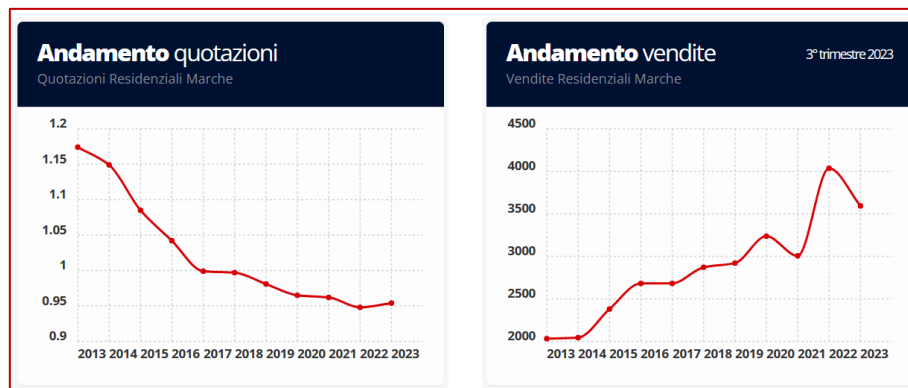


Tabella 5 Andamento del mercato immobiliare nella Regione Marche (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/marche/>)

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

²² il contesto di piccolo condominio e la presenza di spazi scoperti sufficientemente ampi permettono di ritenere che il valore indicato dall'OMI sia realisticamente aderente alla qualità del bene considerato soprattutto che, posizionato in una posizione esterna alla cintura costruita, l'edificio gode anche di una discreta qualità panoramica

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

PARAMETRI TECNICI - COEFFICIENTI INCREMENTATIVI E DECREMENTATIVI				
			Appartamento - Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1	Garage - Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2
			Piano R 100%	Piano S1 100%
Stato locativo				
Descrizione	Contratto	Coefficiente di merito		
Abitazioni libere		0%	0%	0%
Abitazioni locata a canone libero		-20%	-	-
Abitazioni locata 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%	-	-
Piano terra o rialzato (senza giardino)	-20%	-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%	-	-
Stato di conservazione				
Descrizione		Coefficiente di merito		
Da ristrutturare		-10%	-	-
Buono stato		0%	-	-
Ristrutturato		5%	-	-
Finemente ristrutturato		10%	-	-
Nuova costruzione		10%	10%	10%
Luminosità				
Descrizione	Note	Coefficiente di merito		
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%	-	-
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	5%	5%	-
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%	-	-
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%	-	-5%
Esposizione e vista				
Descrizione		Coefficiente di merito		
Esterna panoramica		10%	-	-
Esterna		5%	5%	5%
Mista		0%	-	-
Interna		-5%	-	-
Riduzione forfettaria del valore per Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa - Prot. n. nnnnn		-10%	-	-
Edificio				
Descrizione	Ottimo stato	Normale	Scadente	normale
Riduzione forfettaria valore: Ordinanza n. nnn del gg.mm.aaaa - Prot. n. nnnnn	0%	0%	-5%	-
20 - 40 anni	5%	0%	-10%	-
oltre 40 anni	10%	0%	-15%	0%
Riscaldamento				
Descrizione		Coefficiente di merito		
Autonomo		5%	5%	5%
Centralizzato		0%	-	-
Centralizzato con contabilizzatore		2%	-	-
Assente		-5%	-	-
TOTALE			105%	90%

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. [Oggetto 41] 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 166,68 m² (diconsi centosessantasei virgola sessantotto 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 DISCRETA QUALITÀ²³, RISULTA STIMATO CON UNA PERCENTUALE PARI AL 105% DEL VALORE CHE SARÀ ASSUNTO COME MEDIO²⁴ TRA IL MASSIMO ED IL MINIMO DELL'OMI, MENTRE IL GARAGE 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. [Oggetto 41] Tabelle di misura e valutazione economica* e potranno essere assunti come significativi per la valutazione al netto dei problemi legati ai danni della sequenza sismica.

²³ discreta se rapportata alla non eccelsa qualità delle costruzioni edilizie negli anni '70 nella cintura calzaturiera a cui appartiene il Comune di Montegranaro

²⁴ media che vedremo sarà "pesata" tra i valori assunti come ottimo dell'OMI ed i valori assunti come normali



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. [Oggetto 41] Tabelle di misura e valutazione economica*.

n.	foglio	p.la	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 [€]	
Zzzzzz S.p.A. (mandataria di Wwwwwww Wwww S.r.l.) - Xxxx Xx Xxxx & Yyyyyy Yyyyyy - C.T.U. 188/2016	1	nn	nnn	n1	Appartamento	R	3,04	A/2	7 vani - 145 m ²	192,39	€ 397,67	€ 417,55	120	100,00%	€ 50.106,42
	2	nn	nnn	n2	Garage	S1	4,40	C/6	20 m ²	24,51	€ 48,55	€ 50,98	120	100,00%	€ 6.117,30
Totale compendio anno 2024														€ 56.223,72	

Tabella 7 Valore catastale del Compendio Immobiliare oggetto di perizia

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

€ 56.223,72 (diconsi Euro Cinquantaseimila Duecentoventitre virgola Settantadue)

che sin da subito si può qualificare come nettamente inferiore al valore reale del bene²⁵.

²⁵ che risulterà quasi quattro volte superiore



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 Montegranaro, 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 n° 07 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Agenzia delle Entrate.pdf**.

I valori considerati sono riportati nella seguente **Tabella 8 Valori di mercato zona D1 Periferica/Perimetro Esterno del Capoluogo e Zona di Espansione – Anno 2023 – Semestre 2 – Comune di Montegranaro**.

Tipologia	OMI Anno 2023 - Semestre 2		
	Minimo	Massimo	Medio
Abitazioni civili ottimo	€ 1.250,00	€ 1.700,00	€ 1.475,00
Abitazioni civili normale	€ 860,00	€ 1.150,00	€ 1.005,00
Abitazioni economico ottimo	€ 1.050,00	€ 1.450,00	€ 1.250,00
Abitazioni economico normale	€ 730,00	€ 980,00	€ 855,00
Autorimesse	€ 540,00	€ 740,00	€ 640,00
Box	€ 650,00	€ 880,00	€ 765,00
Posti auto coperti	€ 490,00	€ 660,00	€ 575,00
Posti auto scoperti	€ 380,00	€ 520,00	€ 450,00
Ville e villini normale	€ 860,00	€ 1.150,00	€ 1.005,00
Ville e villini ottimo	€ 1.250,00	€ 1.700,00	€ 1.475,00

Tabella 8 Valori di mercato zona D1 Periferica/Perimetro Esterno del Capoluogo e Zona di Espansione – Anno 2023 – Semestre 2 – Comune di Montegranaro

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 COMUNALE²⁶**.

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

²⁶ 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 edificabili²⁷, la cui base di riferimento non viene riportata nel Data Base OMI e va calcolata a parte, 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 MONTEGRANARO** per il calcolo dell'Imu (cfr. *Allegato n° 08 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Valore IMU.pdf*).

COMUNE DI MONTEGRANARO
COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE NUMERO 32 DEL 29-04-10

OGGETTO: DEFINIZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI ICI

ALLEGATO "A": DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI

1) **VALORI RELATIVI ALLE AREE RESIDUE DA PDF:**

- ZONA "B": ZONE DI COMPLETAMENTO
(indice di edificabilità pari a 2,00):

valore normale al mc euro 45,00
valore ridotto al mc euro 35,00

AREE EDIFICABILI - Comune di Montegranaro 29.04.2010 - Delibera C.C. n. 32					
Tipologia	valore		Indice di edificabilità	valore	
	€	€/m ³		m ³ /m ²	€
Zona "B" valore normale	€	45,00	2,00	€	90,00
Zona "B" valore ridotto	€	35,00	2,00	€	70,00

Tabella 9 Valori per unità di superficie delle aree edificabili del Comune di Montegranaro (estratto Delibera C.C. n. 32 del 29.04.2010)

²⁷ anche se come ampiamente detto in precedenza in questo caso non si hanno quantità edificabili residue nel lotto in parola



Nel primo caso, ed applicando i criteri contenuti nella Delibera del Consiglio 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 Montegranaro (estratto Delibera C.C. n. 32 del 29.04.2010)*, valori oggettivamente in linea con l'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Montegranaro e che sono quelli della zona classificata come **ZONA RESIDENZIALE** (cfr. *Allegato n° 08 Perizia di Stima R.G. [Oggetto 41] Valore IMU.pdf*).

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 cui **SI IPOTIZZA CHE L'INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO SULL'UNITÀ DI SUPERFICIE DI COSTRUITO SIA PARI AL 15%²⁸ OTTENENDO UN VALORE DI NON MOLTO SUPERIORE A QUELLO DELL'I.M.U.**

Stima valore terreno 15% valore Omi (valore medio edifici)					
Tipologia	€/m ² edificio	€/m ³ edificio	I _r (m ³ /m ²)		€/m ²
Valore ricavato	€ 155,72	€ 51,91	2,00		€ 103,81

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 edificabile²⁹:

area residenziale Indice $I_f = 2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ €/m² 92,00

Valore stima (media arrotondata valore AREE EDIFICABILI - 15% valore OMI)	
Tipologia	€/m ²
Zona "B"	€ 92,00

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

²⁸ 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 € 1.146,25/m²) se al terreno viene assegnata una quota del 15% si ha un valore residuo pari a $0,85 \times 1.146,25 = € 974,31 / \text{m}^2$ che appare in realtà inferiore, anche in modo significativo, al costo di costruzione medio di tali categorie con le finiture, di discreta qualità, che l'edificio mostra: in sostanza i valori OMI riferiti al Comune di Montegranaro risultano abbastanza sottostimanti il reale costo di produzione dei beni immobiliari. **A maggiore ragione e PERTALE MOTIVO SI ASSUME UN VALORE DI INCIDENZA DEL SUOLO SUL COSTRUITO PARI AL 15% PER NON SOTTOSTIMARE TROPPO IL COSTO DI PRODUZIONE DEL BENE**

²⁹ 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 92,00 di fatto corrisponde ad un valore €/m³ 46,00 valore leggermente inferiore con quanto viene normalmente considerato nella pratica commerciale per le aree urbanizzate. Nel caso specifico questo è dovuto al valore eccessivamente prudenziale contenuto nella Tabella 10 Stima del valore del terreno come incidenza del 15% sul valore del costruito medio al nuovo e quindi al valore prudenziale dell'OMI. **CONSIDERATO CHE NELLA PRESENTE PROCEDURA NON CI SONO AREE EDIFICABILI DA ALIENARE SI PUÒ RITENERE TALE EVIDENTE SOTTOSTIMA COMUNQUE ACCETTABILE, IN QUANTO NEL CASO SPECIFICO DEL TUTTO IRRILEVANTE.**

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. [Oggetto 41] Tabelle di misura*) come sarà mostrato nel successivo § **9 Determinazione del valore di stima del Compendio Immobiliare**.



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. [Oggetto 41] Tabelle di misura e valutazione economica*).

Ma in premessa vanno fatte due considerazioni per ottenere una maggiore comprensione di quanto determinato: in particolare va chiarita al voce che nelle successive tabelle si assume come **Valore unitario al nuovo**.

Lo Scrivente, in genere ed **in precedenti attività pari alla presente**, **ha assunto il valore medio OMI del costruito al nuovo assimilabile alla media delle abitazioni civili ed economiche, ottime e normali, che in questo caso è pari³⁰ a € 1.146,25/m²**.

IN QUESTO CASO, vista la particolare tipologia del mercato di Montegranaro e la classe dell'edificio considerato **IL VALORE MEDIO OMI DEL COSTRUITO AL NUOVO PER LA PARTE RESIDENZIALE È STATO ASSIMILATO ALLA MEDIA PESATA DELLE ABITAZIONI CIVILI ED ECONOMICHE, DOVE LE OTTIME HANNO UN PESO ¼ E LE NORMALI HANNO UN PESO ¾**, che in questo caso è pari a **€ 1.038,13/m² (diconsi Euro Milletrecentotto virgola Tredici al metro quadrato)**.

Invece **per la superficie a garage è stato assunto come base il valore medio OMI del costruito al nuovo assimilabile alla media delle autorimesse e dei box, che in questo caso è pari a € 702,50/m² (diconsi Euro Settecentodieci virgola Cinquanta al metro quadrato)**.

Tutto quanto sopra esposto³¹ conduce ad un valore:
€ 175.507,54 (diconsi Euro Centosettantacinquemila Cinquecentosette virgola Cinquantaquattro) per il complesso degli immobili del Compendio Immobiliare per un importo totale medio pari a **€ 809,16 €/m² (diconsi Euro Ottocentonove virgola Sedici al metro quadrato)** (calcolato sulla cosiddetta superficie assentita).

³⁰ come riportato in precedenza

³¹ che come detto in precedenza si discosta da quanto dallo Scrivente utilizzato in altre procedure ma che ha il senso di tenere meglio in conto l'incrocio tra le quotazioni correnti del mercato di Montegranaro con la condizione specifica del bene considerato, che risente tutta la debolezza commerciale dell'epoca (inizio degli anni '70 del secolo scorso) di sua realizzazione, periodo caratterizzato da uno sviluppo edilizio che oggi giudichiamo eccessivamente espansivo e, quindi, poco curato nelle sue condizioni di realizzazione



n. foglio p.lla sub	destinazione	piano	altezza media [m]	categoria	consistenza catastale	superficie assentita [m ²]	superficie reate lorda [m ²]	superficie convenzionale vendibile [m ²]	valore unitario al nuovo [€/m ²]	coefficiente di merito %	superficie ricalcolata [m ²]	valore [€]	
Zzzzzz S.p.A. (mandataria di Wwwwwww Wwww S.r.l.) - Xxxxx Xx Xxxx & Yyyyyy Yyyyyyyy - C.T.U. 188/2016	1 nn nnn n1	Appartamento - Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1	R	3,04	A/2	7 vani - 145 m ²	192,39	192,39	153,18	€ 1.038,13	105%	160,83	€ 166.966,63
	2 nn nnn n2	Garage - Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2	S1	4,40	C/6	20 m ²	24,51	24,51	13,51	€ 702,50	90%	12,16	€ 8.540,91
Superfici totali costruite						216,90	216,90	166,68	Superficie ricalcolata	172,99	€ 175.507,54		
										Valore unitario medio (superficie assentita)	€ 809,16		
										Valore unitario medio (superficie commerciale vendibile)	€ 1.052,93		
										Valore unitario medio (superficie ricalcolata)	€ 1.014,54		

Tabella 12 Valore totale globale del Compendio Immobiliare stima anno 2024

Assumendo invece la **Superficie Convenzionale Vendibile totale di 166,68 m²** (*diconsi Centosessantasei virgola Sessantotto metri quadrati*) si ottiene un importo totale medio pari a **€ 1.052,93/m²** (*diconsi Euro Millecinquantadue virgola Novantatre al metro quadrato*).

Considerando infine la **Superficie Convenzionale Vendibile Ricalcolata totale di 172,99 m²** (*diconsi Centosettantadue virgola Novantanove metri quadrati*) si ottiene, **A RISCONTRO**, un importo totale medio pari a **€ 1.014,54/m²** (*diconsi Euro Millequattordici virgola Cinquantaquattro al metro quadrato*) **CHE È INFERIORE AL VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI (CIVILI ED ECONOMICHE, OTTIME E NORMALI) PREVISTO DALL'O.M.I. E CHE AMMONTA A € 1.146,25/M² ED ASSIMILABILE ALLA MEDIA PESATA DELLE ABITAZIONI CIVILI ED ECONOMICHE, DOVE LE OTTIME HANNO UN PESO 1/4 E LE NORMALI HANNO UN PESO 3/4 ASSUNTA IN QUESTO CASO PARI € 1.038,13/M²** (*diconsi Euro Miletrentotto virgola Tredici al metro quadrato*).

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. ed un valore convenzionale pressoché pari al Valore unitario al nuovo discende dal fatto che I VALORI AL NUOVO RIPORTATI DALL'OMI PER IL TERRITORIO DI MONTEGRANARO SONO INFERIORI A QUELLI DI MOLTI COMUNI VICINI³².**

³² non è compito dello Scrivente avanzare l'ipotesi che negli Atti di Compravendita a Montegrano le parti tendano a sottostimare il valore dei beni: probabilmente in realtà è la reale sovrabbondanza dell'offerta che deprime il valore commerciale dei beni posti in vendita

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 - C.T.U. 188/2016					
Compendio	Superficie	Totale	Unitario	Quota	Quota parte
	[m ²]	[€]	[€/m ²]	[-]	[€]
Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1 Piano R	192,39	€ 166.966,63	€ 867,86	1,00	€ 166.966,63
Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2 Piano S1	24,51	€ 8.540,91	€ 348,47	1,00	€ 8.540,91
		€ 175.507,54			€ 175.507,54
				Compendio immobiliare	€ 175.507,54
TOTALE GENERALE PROPRIETÀ 188/2016 - STIMA 2024 € 175.507,54					

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 rialzato e secondo, sub. n. 2 con quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)

Lotto n. 2 (Garage piano seminterrato primo, sub. n. 8 con quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)

La scelta di formare due lotti funzionali apparirebbe assolutamente razionale: **IN QUESTO MODO SI POTREBBE AVERE MAGGIORE CONCORRENZIALITÀ NELLA VENDITA DEI BENI, PERMETTENDO UN MAGGIORE INTROITO POSSIBILE A VANTAGGIO SIA DEI CREDITORI.**

In particolare **UN ACQUIRENTE INTERESSATO AL SOLO LOTTO N. 1 POTREBBE PUNTARE COMUNQUE AD ACQUISIRE ANCHE IL LOTTO N. 2 PER RENDERE PIÙ FUNZIONALE L’APPARTAMENTO CON LA PRESENZA DI UN GARAGE.**

Considerando lotti separati 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.**



VALORE DI STIMA DEI LOTTI INDIVIDUATI - TRIBUNALE DI FERMO - C.T.U. 188/2016					
Compendio	Superficie	Totale	Unitario	Quota	Quota parte
	[m ²]	[€]	[€/m ²]	[-]	[€]
Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1 Piano R	192,39	€ 166.966,63	€ 867,86	1,00	€ 166.966,63
LOTTO n. 01 (Appartamento – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n1 Piano R)					€ 166.966,63
Valore unitario convenzionale (su superficie unità immobiliare)					€ 867,86
Percentuale sul totale del compendio					95,00%
Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2 Piano S1	24,51	€ 8.540,91	€ 348,47	1,00	€ 8.540,91
LOTTO n. 02 (Garage – Foglio n. nn Particella n. nnn Sub. n. n2 Piano S1)					€ 8.540,91
Valore unitario convenzionale (su superficie unità immobiliare)					€ 348,47
Percentuale sul totale del compendio					5,00%
TOTALE LOTTI DA FORMARE PROPRIETÀ 188/2016 - STIMA 2024					€ 175.507,54

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

In sintesi si avrebbe quindi IN PRESENZA DI VENDITE SEPARATE:

Lotto n. 1 (Abitazione al piano rialzato e secondo, sub. n. 2 con quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)

€ 166.966,63 (diconsi Euro Centosessantaseimila Novecentosessantasei virgola Settantatre)

Lotto n. 2 (Garage piano seminterrato primo, sub. n. 8 con quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)

€ 8.540,91 (diconsi Euro Ottomilacinquecentoquaranta virgola Novantuno)

Facendo riferimento al valore unitario convenzionale del solo appartamento si avrebbe il valore unitario (inteso sulla superficie lorda dell'appartamento) pari a **€ 867,86/m²** (diconsi Euro Ottocentosessantasette virgola Ottantasei), del tutto plausibile con l'andamento attuale del mercato di Montegranaro; così come appare plausibile il valore pari a **€ 348,47/m²** (diconsi Euro Trecentoquarantotto virgola Quarantasette) riferito al garage al seminterrato.

Ciò considerato SI OTTERREBBE UN VALORE FINALE DI STIMA, ARROTONDATO AL CENTINAIO PIÙ VICINO³³, DEI DUE LOTTI FORMABILI PER LA VENDITA PARIA:

LOTTO N. 1 (ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO E SECONDO, SUB. N. 2 CON QUOTA PARTE DELLA CORTE CONDOMINIALE COPERTA AL PIANO SEMINTERRATO PRIMO)

€ 167.000,00

(DICONSI EURO CENTOSESSANTASETTEMILA VIRGOLA ZERO)

³³ sia in eccesso che in difetto



LOTTO N. 2 (GARAGE PIANO SEMINTERRATO PRIMO, SUB. N. 8 CON QUOTA PARTE DELLA CORTE CONDOMINIALE COPERTA AL PIANO SEMINTERRATO PRIMO)

€ 8.500,00

(DICONSI EURO OTTOMILA CINQUECENTO VIRGOLA ZERO)

Ma LO SCRIVENTE RITIENE DI DOVER DI ACCORPARE IN UN LOTTO UNICO L'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PER UN MOTIVO FONDAMENTALE: ALL'UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE (CFR. PRATICA N. [OGGETTO 6] VALUTAZIONE FAVOREVOLE DELLA DETERMINAZIONE PREVENTIVA DEL LIVELLO OPERATIVO - DIRIGENTE RESPONSABILE EDILIZIA PRIVATA E LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ING. [SOGGETTO 17]) LA PORZIONE IMMOBILIARE PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO È UNICA E SU TALE IPOTESI SI STA ELABORANDO IL PROGETTO DI RECUPERO SISMICO (cfr. Tav A1_rilievo metrico piante, Tav A2_rilievo metrico prospetti e Tav A3_rilievo metrico sezioni fornite dall'Ing. [Soggetto 8])³⁴.

In questo caso³⁵ LO SCRIVENTE AFFERMA COME IL LOTTO UNICO DEBBA ESSERE CONSIDERATO DI VALORE PARI ALLA SOMMA DEI VALORI DEI DUE LOTTI SEPARATI:

Lotto unico (Abitazione al piano rialzato e secondo, sub. n. 2, con Garage, sub. n. 8, e quota parte della corte condominiale coperta al piano seminterrato primo)

€ 175.507,54 (diconsi Euro Centosettantacinquemila Cinquecentosette virgola Cinquantaquattro)

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 RIALZATO E SECONDO, SUB. N. 2, CON GARAGE, SUB. N. 8, E QUOTA PARTE DELLA CORTE CONDOMINIALE COPERTA AL PIANO SEMINTERRATO PRIMO)

€ 175.500,00

(DICONSI EURO CENTOSETTANTACINQUEMILA CINQUECENTO VIRGOLA ZERO)

TALE VALORE DI STIMA, unico lotto, SARÀ CONSIDERATO NEL DETTAGLIO NEL DOCUMENTO DI SINTESI (cfr. Relazione di stima R.G. 188-2016.pdf) IN CUI SI CONTEMPERERANNO, in una

³⁴ in questo modo evitando di avere all'interno del Condominio un'unità residenziale, appartamento, non dotata di garage proprio
³⁵ anche magari per soddisfare un criterio di velocità nel completamento della procedura esecutiva, visto anche lo scarso valore del lotto n. 2, garage indipendente



valutazione unica, **GLI EFFETTI, SIA DEPRIMENTI DEL VALORE CHE INCREMENTATIVI, LEGATI ALLA POSSIBILITÀ DI AVERE ACCESSO AL FINANZIAMENTO PUBBLICO PER LA RIPARAZIONE SISMICA.**

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

Fermo li 05.10.2024



in fede

L'Esperto Stimatore
(Prof. Ing. 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 NON ECCESSIVA PONDEROSITÀ DEGLI ALLEGATI QUESTI NON SONO REALIZZATI QUALI ELABORATI AUTONOMI ED INDIPENDENTI MA SARANNO INSERITI, IN INTERCALARE, NEL PRESENTE DOCUMENTO.

10.a. *Indice degli allegati*

- Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Criteri valutazione
- Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione fotografica
- Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione urbanistica
- Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione catastale
- Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia
- Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione ipotecaria
- Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Riscontro dimensionale
- Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Agenzia delle Entrate
- Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Valore IMU
- Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Tabelle di misura e valutazione economica

Fermo li 05.10.2024

in fede

L'Esperto Stimatore
(Prof. Ing. Samuele Biondi)



Allegato n° 00: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Criteri valutazione



Allegato n° 01: Perizia di Stima R.G. 188-2016
Documentazione fotografica



Allegato n° 02: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione urbanistica



Allegato n° 03: Perizia di Stima R.G. 188-2016
Documentazione catastale



Allegato n° 04: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione edilizia



Allegato n° 05: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Documentazione ipotecaria



Allegato n° 06: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Riscontro dimensionale



Allegato n° 07: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Agenzia delle Entrate



Allegato n° 08: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Valore IMU



Allegato n° 09: Perizia di Stima R.G. 188-2016 Tabelle di misura e valutazione economica

