

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILI



GIUDICE DOTT. SSA CALAGNA FRANCESCA

LIQUIDATORE DOTT.SSA D'ERCOLE KATIA

PROCEDURA V.G. N. 502/2019

Premessa

Incaricato dal Tribunale di Ascoli Piceno, nella procedura **V.G. N. 502/2019**, di redigere una perizia di stima dell'immobile di proprietà del sig. _____ il sottoscritto **PICCIONI GEOM. EMIDIO** con Studio in Ascoli Piceno, V.le G. Marconi n.13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al n.686, dopo gli accertamenti di rito ed il sopralluogo eseguito in data **14 ottobre 2019**, è in grado di riferire quanto segue:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

1. Descrizione immobile

1.1 Identificazione catastale

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima (*appartamento*) è così identificato presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Ascoli Piceno, al Catasto dei Fabbricati del comune di Ascoli Piceno, in via Salaria n. 256 :

C.U. – **Foglio 89, Particella 38 sub. 5** – Categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, sup. catastale mq. 92 e R.C. €. 231,94

La proprietà risulta essere pervenuta al signor

mezzo di atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Cappelli Nazzareno di Ascoli Piceno in data 29-07-2010, rep. 110168/28854.

1.2 Descrizione generale dello stabile

L'immobile si trova ubicato nelle pertinenze della loc. Villa S. Antonio a distanza di alcuni chilometri dal centro cittadino di Ascoli Piceno, pur facendo parte dello stesso comune. E' il prolungamento verso est della città posto a ridosso della strada Ex Salaria, strada che divide i comuni di Ascoli Piceno a sud e Castel di Lama a nord. Di fatto è una zona prettamente residenziale in quanto convivono attività commerciali e residenze abitative. Rimane comunque un po' lontana dal centro cittadino della città, come detto, nella estremità est del territorio comunale, molto più vicina alla zona industriale della città.

Il complesso edilizio di cui l'unità fa parte è costituito da un fabbricato per civile abitazione realizzato negli anni 2004/2006 con struttura portante in cemento armato. Le pareti esterne si presentano con tamponamenti intonacati e tinteggiati. Si compone di un piano interrato ad uso autorimesse/cantine, tre piani fuori terra ad uso abitativo, il tutto per un totale di n. 6 autorimesse, n. 6 abitazioni e alcuni posti auto scoperti. Si accede al fabbricato dalla pubblica strada tramite una corte condominiale e successivo androne e i vari piani sono messi in

comunicazione da un vano scala con pedate e alzate in travertino e impianto ascensore condominiali. Vista la recente costruzione lo stato manutentivo generale si presenta ottimo senza necessità di opere sulle parti condominiali.

1.3 Descrizione generale delle unità

L'unità abitativa è posta al piano terra dello stabile. Si espone sui lati nord e est, direttamente sulla corte esclusiva dello stessa. La distribuzione interna appare buona con buon sfruttamento di tutti gli spazi a disposizione. Si compone di un soggiorno/pranzo, disimpegno, un bagno, tre camere. Si sviluppa per una superficie lorda vendibile (*compreso tramezzi e murature perimetrali*) di **mq. 83,00**. L'altezza netta interna è di mt. 2,70. Si riscontra un grosso terrazzo esterno esclusivo di circa **mq. 62,50** completamente pavimentato e l'accesso allo stesso avviene direttamente dall'appartamento. Anche sul lato est, con accesso diretto dal soggiorno/pranzo, si rileva la presenza di un terrazzo della superficie di **mq. 9,50**. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione in funzione della recente realizzazione dello stesso. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con porte interne in legno tamburato, la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato di medie dimensioni, i rivestimenti sono in maiolica su bagno e cucina. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in legno con interposto doppio vetro termico. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano. Sul bagno sono presenti sanitari e rubinetterie del tipo tradizionale non sospesi. Troviamo infatti un lavandino, tazza, bidet e vasca bagno.

Allo stato attuale l'immobile è abitato dallo stesso sig. Fabiani Filippo che lo ha acquistato con le agevolazioni "prima casa" quindi con obbligo di risiedervi entro 18 mesi dall'acquisto.

2. Verifica edilizia e catastale

Il complesso edilizio è stato edificato in forza di permesso di costruire n. 155/2004 rilasciato in data 29/12/2004, volturato in data 15/03/2005 al n. 2/2005 e del successivo permesso di costruire n. 69/2006 rilasciato in data 02/08/2006.

In data 03/08/2006 con il prot. 46742 è stata depositata richiesta di agibilità dell'intero fabbricato con la documentazione inerente ai sensi dell'art. 25 del DPR n. 380/2001. Ai sensi dello stesso articolo 25, c. 4 essendo trascorsi i tempi previsti dallo stesso comma, l'Agibilità si intende attestata per la formulazione del "*silenzio assenso*".

Al sopralluogo non sono state rilevate difformità e la planimetria catastale attualmente depositata presso l'Ufficio del Territorio di AP riporta lo stato dei luoghi conforme alle risultanze del sopralluogo eseguito.

3. Pregiudizievoli e ipoteche contro

- Iscrizione contro del 14/09/2015, Reg. Gen. N. 6130, Reg. Part. N. 856 – ipoteca giudiziale derivante da ruolo a favore EQUITALIA CENTRO SPA Rep. 612/815 del 14/09/2015
- Trascrizione contro del 08/08/2019, Reg. Gen. 6584, Reg. Part. N. 4841 – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio a favore della Massa di Creditori del procedimento di composizione della crisi

4. Valutazione compendio immobiliare

4.1 Criteri di misurazione

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazioni sono indicati dal Sistema Italiano di Misurazione per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale. Si avrà pertanto :

- a) Area edificio che comprende le pareti perimetrali sino ad uno spessore di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ delle pareti interne a contatto con altre proprietà adiacenti e/o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm. 25.
- b) Superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione :
 - Terrazze a livello dell'alloggio, 35% ;
 - Balconi con vista, 30% ;
- c) Per gli accessori ubicati nello stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i seguenti criteri :
 - Autorimesse/garage, 50%
- d) Nel caso di aree coperte pertinenziali potranno essere usati i seguenti criteri :
 - Giardini di appartamenti ad uso esclusivo, 10% ;

Sulla base delle suesposte considerazioni si avrà per gli immobili in questione :

- | | |
|--|-----------|
| - Superficie loro vendibile appartamento | mq. 83,00 |
| - Superficie terrazzi mq. 72,00 al 35% | mq. 25,00 |

TOTALE SUPERFICIE LORDO
VENDIBILE RAGGUAGLIATA **mq. 108,00**

4.2 Criteri valutazione

Il criterio di valutazione da adottare, sottintende a una scelta condizionata dalla natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare. Se si ipotizza che l'uso attuale degli immobili sia il migliore, i criteri sono applicati in area mercato (confronti di mercato), area redditi (capitalizzazione diretta) e area costi (costo di riproduzione deprezzato).

Con il metodo di stima le indagini preliminari restano concettualmente immutate ma i confronti tra l'immobile oggetto di stima e i comparabili son ampliati ad un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficie, locazione, posizione, tipologia ed economiche.

Si riportano anche di seguito alcuni valori indicativi O.M.I. relativamente alla zona di ubicazione del fabbricato nonché i valori di alcune compravendite riportate sul nuovo servizio dell'Agenzia delle Entrate, valori compravendite dichiarati legate alle zone di ubicazioni degli immobili secondo le suddivisione da O.M.I (*gli immobili ricadono in zona denominata D4*) :

VALORI O.M.I.

ZONA D4 – Abitazioni civili – stato ottimo da €. 1.200/mq a €. 1.500/mq

ZONA D4 – Abitazioni civili – stato normale da €. 800/mq a €. 1.100/mq

VALORI COMPRAVENDITE

Agosto 2016 – Abitazione A/2 di vani 5,5 - valore dichiarato €. 125.000,00

Giugno 2019 – Abitazione A/2 di vani 5,5 + box auto - valore dichiarato €. 107.800,00

Gennaio 2021 – Abitazione A/2 di vani 5,5 - valore dichiarato €. 154.000,00

4.3 Valutazione

Valore a prezzo di mercato

Da una serie di comparazione con immobili compravenduti nella zona e da accertamenti presso agenzie immobiliari nonché con le indicazioni fornite da O.M.I. e Agenzia delle Entrate si può fissare il prezzo al mq unitario per l'immobile in questione paria €. **1.100/mq**, determinando un valore complessivo del compendio immobiliare pari a :

Superficie lorda vendibile pari a mq. 108,00 x €. 1.100,00/mq = €. **118.800,00**

VALORE ARROTONDATO A €. 120.000,00

Diconsi euro centoventimila/00 .-

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ascoli Piceno, li 19/08/2021

Il Tecnico

Geom. Emidio Piccioni



Allegati :

- Conferimento incarico del Giudice ;
- Mappa Google per individuazione dell'immobile sul territorio ;
- Mappa catastale per individuazione dello stabile sul territorio;
- Visura catastale dell'immobile oggetto di valutazione ;
- Planimetria catastale dell'immobile e stralcio elaborato planimetrico ;
- Agibilità del fabbricato ;
- Documentazione fotografica dell'immobile ;



