

Studio Tecnico Ing. Aldo Del Zozzo

Via Giacomo Leopardi n° 22, 63824 ALTIDONA (FM)
Tel. mob. : 335 8259960 - P.I.: 00717730444 – C.F.: DLZLDA50L07A233E
Indirizzo posta eletr. (e-mail) : aldo.delzozzo@gmail.com
Posta Eletr. Certificata (PEC) : aldo.delzozzo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FERMO E.I. n. 246/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA** (Mandataria di PURPLE SPV S.R.L.).
DEBITORE: **XXXXXXXXXX**
GIUDICE: **DOTT.SSA PALMISANO MILENA.**
CUSTODE: **MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI.**

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

OGGETTO : CTU relativa alla seguente Unità Immobiliare Urbana:

- 1) **Unità Immobiliare Abitativa**, sita a MONTE SAN PIETRANGELI (FM), via Alcide De Gasperi n. 28 (CAP 63010), descritta in Catasto Fabbricati al f. 13, partic. n. 240 sub 7-12, categoria classe A/2 Classe 4, civile abitazione, Piano 1-2.
- 2) **Unità immobiliare garage**, sito a MONTE SAN PIETRANGELI (FM), via San Biagio (CAP 63010), descritto in catasto fabbricati al foglio 13, particella 240 sub 5, categoria C6, classe 4, piano terra.

TECNICO INCARICATO : Ing. Del Zozzo Aldo, iscritto col n° A069 nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Fermo, residente in Altidona (FM) in via G. Leopardi n° 22, NOMINATO in data 13/05/2022 (comunicazione alla PEC del CTU del 16/05/2022, accettazione del 21/05/2022) dal G.E.I. Dott.ssa PERRONE DOMIZIA.

PREMESSO

CHE il sottoscritto Ing. Aldo Del Zozzo con studio in Altidona, via G. Leopardi n. 22, veniva incaricato in qualità di CTU per la Procedura indicata in epigrafe, per la stima dei beni Immobili in oggetto,

CIO' PREMESSO

Esaminati i documenti catastali ed urbanistici, effettuati i sopralluoghi necessari nei beni immobili oggetto della presente Perizia per i rilievi (anche fotografici) e gli accertamenti del caso, assicurandosi dell'identità dei confini, della corrispondenza catastale ed urbanistica (con accessi agli archivi dell'Agenzia del Territorio e dell'ufficio urbanistico del Comune di Monte San Pietrangeli ovvero, accertando anche eventuali mancate corrispondenze ed irregolarità, assunti dati ed informazioni necessari ad esprimere la valutazione, lo scrivente CTU redige la presente Relazione Tecnica Estimativa, composta dai seguenti Capitoli e Paragrafi:

CAP. 1 – DESCRIZIONE

Paragrafi: Natura, zona, confini, caratteristiche, planimetria, superficie commerciale, vetustà.

CAP. 2 – DATI CATASTALI

CAP. 3 – REGOLARITA' EDILIZIA E TRACCIAMENTO DOCUMENTALE

Paragrafi: Dispositivi Edilizi (Autorizzazioni, Licenze, Certificazioni, ecc.), Certificazione Energetica.

CAP. 4 – ATTI, TRASCRIZIONI E VINCOLI

Paragrafi: Provenienza immobile, trascrizioni, iscrizioni, vincoli, diritto d'uso.

CAP. 5 – DISPONIBILITA' IMMOBILE

CAP. 6 – DIVISIBILITA' IN LOTTI

CAP. 7 – VALUTAZIONE ECONOMICA – STIMA

Paragrafi: Criteri di Stima, Stima a comparazione, Valori Osservatorio OMI.

CAP. 8 – CONCLUSIONI

CAP. 1 – DESCRIZIONE

- Natura:

I beni in oggetto sono costituiti da due unità immobiliari site a Monte San Pietrangeli, in via Alcide De Gasperi 28 e Via San Biagio, descritte nel Catasto Fabbricati di detto comune rispettivamente:



- 1- **Unità Immobiliare Abitativa**, al foglio 13, particella n. 240 sub 7-12, categoria A2, Classe 4, consistenza 6 vani, Sup. Cat. mq. 111, Rendita € 266,49 distribuita ai piani primo e secondo).
- 2- **Unità immobiliare garage**, al foglio 13, particella n. 240 sub 5, categ. C/6, Cl. 4, consistenza mq. 15, Sup. Catastale mq 18, Rendita € 21,69, piano terra.

Le predette unità immobiliari, insieme ad altre di proprietà diversa e non oggetto di perizia, fanno parte di un fabbricato che si sviluppa in elevazione su quattro livelli, a partire dal piano seminterrato (ove sono ubicati locali commerciali), piano terra (abitazione e garage), fino al piano primo e secondo sottotetto (abitazioni).

L'unità abitativa ha accesso da Viale Alcide De Gasperi n.28 con una scala esterna (lato nord) che raggiunge un ballatoio al piano primo ove a dx è la porta d'ingresso dell'appartamento oggetto di esecuzione e a sx quella di ingresso di un appartamento adiacente lato est di altra proprietà.

L'unità immobiliare garage (2) si trova a piano terra, lato est, in Via San Biagio.

- **Descrizione, Caratteristiche della zona:**

Il fabbricato contenente l'U.I. in oggetto si trova in zona periferica sulla dx della strada di accesso al paese da Sud, tra Via San Biagio e Via Alcide De Gasperi, poco prima della frazione "Case Panuccia" e comunque non molto lontano dal centro del paese e quindi dai servizi pubblici e commerciali.

- **Confini:**

La sagoma del fabbricato, pressochè rettangolare ha il prospetto principale con gli ingressi alle abitazioni esposto a nord. Il fabbricato è all'interno di una corte comune (particella 240 del foglio 13), i confini sui vari lati risultano invece essere ad ovest Via San Biagio (ovvero strada prov.le 72), Sud particella 238 (altra proprietà), Sud-Est particella 714 (altra proprietà) e Nord particella 242 (altra proprietà).

Con riferimento alle unità immobiliari oggetto si stima, i confini sono i seguenti: l'appartamento confina ad ovest (piano primo e soffitta) con proprietà XXXXXXXXXX, piano terra sottostante con proprietà XXXXXXXXXX, il garage a piano terra, con accesso ad Ovest da Via San Biagio, confina con altra proprietà XXXXXXXXXX a Sud, con proprietà XXXXXXXXXX, piano superiore e garage adiacente.

- **Caratteristiche Costruttive:**

Il fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni 80' con fondazioni e strutture portanti in cemento armato, solai orizzontali e di copertura mista in latero-cemento. Le tamponature perimetrali sono costituite da fodera interna in laterizio forato leggero e fodera esterna in laterizio forato medio, entrambe intonacate.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato leggero con finitura ad intonaco civile e tinteggiatura per interni.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono dotate di impianto elettrico sottotraccia con salvavita (non è stata riscontrata certificazione di conformità).

L'appartamento piano primo e soffitta ha l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, (riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria e radiatori di cui non è stata esibita certificazione di conformità).

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica monocottura, all'ingresso piano primo è stata realizzata una vetrata con ante scorrevoli, per realizzare un disimpegno della scala interna di accesso al sottotetto, la scala interna è rivestita in legno.

Dalla vetrata si accede ad un locale soggiorno ed in fondo a destra di sono due camere da letto con finestre che danno sulla terrazza lato Ovest, avente superficie di circa mq 25, con pavimento in gres ceramico e una ringhiera perimetrale in ferro verniciato.

Tra le due camere c'è un bagno con finestra e parapetto. La soffitta ha altezza massima Hmax = 2,50 m e Hmin = 0,90 m, nella parte più alta (la parete ad est confina con altra proprietà e coincide con il colmo di copertura del tetto) c'è una cucina con una finestra lato Nord che da su un piccolo balcone di circa 2,5 mq, un bagno e una camera il cui soffitto, che ha una finestra con apertura "vasistas", seguendo l'inclinazione del tetto intercetta la parete ad Ovest ad un H = 1,50 m. La restante parte della soffitta non è abitabile in quanto la quota minima è di circa Hmax = 1,40 e la minima è di circa H = 0,80 m (così risulta essere rappresentata negli elaborati progettuali).

Gli infissi sono in legno, le persiane in alluminio con superficie trattate con resine di colore bianco.

Il garage a piano terra ha una serranda all'ingresso situato in Via San Biagio, nella parete Est del fabbricato, la terza da dx verso sx con lo sguardo rivolto alla stessa. L'altezza interna è di circa H = 2,80 m, la planimetria catastale è grosso modo corrispondente allo stato di fatto e a quanto rappresentato negli elaborati di progetto. Le pareti sono tinteggiate, la pavimentazione è in cemento tipo "industriale".

- **Superficie Commerciale degli immobili eseguiti:**



La Superficie Commerciale è stata desunta dalle Visure Catastali come definita dall'Agenzia del Territorio, in base al DPR 138/98, ovvero Superficie al lordo delle murature (queste ultime computate al 50% se condivise con altra proprietà esclusiva o condominiale), assumendo la superficie dei balconi al 30% della loro quantità effettiva in quanto comunicanti con l'abitazione (e al 10% per la parte eccedente 25 mq di ogni singola superficie).

Va precisato che le superfici che saranno indicate ai fini della successiva valutazione economica, sono state considerate corrispondenti alle destinazioni d'uso riscontrate ed indicate nelle risultanze catastali, pertanto le risultanze quantitative complessive della superficie commerciale dei due compendi da stimare sono le seguenti: mq (111 + 8) = mq 119 per l'unità abitativa piano primo e sottotetto (comprese le superfici del terrazzo e del balcone) e mq 18,0 per il garage piano terra, tali valori saranno assunti come superficie commerciale dei suddetti beni oggetto di esecuzione, ai fini della valutazione di mercato, nel successivo cap. 7 (valutazione economica e stima).

Vetustà e Condizioni di Manutenzione:

Le condizioni d'uso e manutenzione sia all'interno che all'esterno sono da considerare "normali" (richiamando la definizione utilizzata, nelle valutazioni OMI dell'agenzia delle entrate).

La costruzione del fabbricato è stata iniziata nel 1979, ampliata nel 1981 e completata nel 1985, da ciò deriva una vetustà di circa 40 anni. Dalle risultanze dell'accesso agli Atti presso il comune di Monte San Pietrangeli risultano le concessioni edilizie (n. 3) e le autorizzazioni di Abitabilità e Agibilità (n. 2), come meglio si descriverà nel capitolo 3.

CAP. 2 – DATI CATASTALI

Dalla documentazione catastale reperita (che si allega in copia) risultano le seguenti unità immobiliari:

Abitazione - Via Alcide De Gasperi 28 piani 1-2

Foglio	Particella	Consistenza		Categ.	Cl.	Rendita	Diritti ed Oneri Reali (attuali)
13	240 sub 7-12	6 vani	Mq. 111	A/2	4	Euro 266,49	- XXXXXXXXX Diritto di Proprietà per 1000/1000.

Garage - Via San Biagio 7 P.T.

Foglio	Particella	Consistenza		Categ.	Cl.	Rendita	Diritti ed Oneri Reali (attuali)
13	240 sub 5	Mq 15	Sup catastale. Mq. 18	C/6	4	Euro 21,69	- XXXXXXXXXXXXX Diritto di Proprietà per 1000/1000.

CAP. 3 – REGOLARITA' EDILIZIA E TRACCIAMENTO DOCUMENTALE GENERALE

Dispositivi Edilizi:

Originariamente il fabbricato è stato costruito dai Sigg. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX, dall'accesso agli atti sono state reperite le seguenti pratiche:

- 1) Concessione edilizia n. 29/79 protocollo n. 1323;
- 2) Concessione edilizia n. 26/81 protocollo n. 1098;
- 3) Concessione edilizia n. 01/85 protocollo n. 945;
- 4) Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 26/06/1985;
- 5) Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 24/11/1986 protocollo n. 4495.



Dispositivi Catastali:

L'Unità Immobiliare in oggetto risulta essere stata Accatastata in data 03/10/1986 protocollo n. 5069. Lo stato di fatto è sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati progettuali e nelle planimetrie catastali ad eccezione di alcuni particolari costruttivi e di arredo (di nessuna rilevanza ai fini della regolarità urbanistica e costruttiva) quali:

- a) All'ingresso al piano primo dell'abitazione è stata realizzata una vetrata che determina un atrio, che disimpegna il soggiorno rispetto alla scala di accesso al piano secondo (sottotetto).
- b) Al piano secondo, in corrispondenza del vano scale di accesso dal piano sottostante è stata realizzata una parete divisoria in continuità con un camino (visibile nelle foto allegato 1), invece che un parapetto (o ringhiera) dando la possibilità di utilizzarla per "arredo", ricavando anche un piccolo ripostiglio infondo a sinistra con due sportelloni in legno montati su controtelaio in legno fissato alle pareti. Le destinazioni d'uso risultano coerenti con quanto riportato negli elaborati progettuali depositati in Comune (ultima agibilità prot. n. 4495 del 24/11/1986) ma non con quelle riportate nella piantina catastale (prot. n. 5069 del 03/10/1986) presentata precedentemente.

Tali interventi costituiscono "attività libera" all'interno dell'abitazione e volendo ristabilire una più aderente conformità tra stato di fatto e catastale rendono necessaria una CILA in sanatoria di cui si parlerà nel capoverso che segue.

Le destinazioni d'uso riportate nella piantina catastale del piano secondo-sottotetto, diverse dal progetto e dallo stato di fatto vanno aggiornate (variazione DOCFA).

OSSERVAZIONI nel merito della Conformità Edilizia, Catastale e Fattuale:

Le difformità riscontrate non hanno le caratteristiche di un abuso, ma le modifiche riscontrate nello stato di fatto, rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (scala 1:200) e nelle planimetrie di progetto (scala 1:100), dovevano essere comunicate e una volta eseguite essere oggetto di aggiornamento catastale.

L'accertamento di conformità in questo caso si riferisce alla sanatoria di interventi realizzati senza titolo ma che soddisfano e rispettano la normativa urbanistica ed edilizia.

In pratica si sana un abuso di tipo formale e non sostanziale, trattandosi di modifiche interne la cosa è possibile (come già detto) con una CILA in sanatoria che comporta una sanzione di € 1.000,00, l'intervento di un tecnico abilitato iscritto ad un albo professionale per redigere la pratica, gli elaborati grafici necessari e l'aggiornamento catastale (variazione DOCFA) che comporta un onorario complessivo di circa € 3.000,00. (Comprensivo di IVA e contributo previdenziale).

Certificazione Energetica (APE)

Per l'immobile oggetto della presente Perizia non risulta che ad oggi sia mai stata prodotta l'Attestazione di Prestazione Energetica "APE". Pertanto, considerato che tale documento debba essere elaborato, viene di seguito quantificato in € 250 (compreso di Iva e contributo previdenziale).

CAP. 4 – ATTI (PROVENIENZA), TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, VINCOLI.

Provenienza:

Le unità Immobiliari oggetto di Stima sono state acquisite dall'attuale proprietario sig. XXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXX proprietà 1000/1000, derivante da Atto del 20/06/1997 Pubblico ufficiale Notaio Varriale, sede Fermo, Repertorio n. 47059, compravendita voltura n. 4370.1/1997 in atti del 22/10/1997.

Iscrizioni / Trascrizioni:

Le Trascrizioni / Iscrizioni sono presenti nel fascicolo del procedimento, nel Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Dott. Alfonso Rossi Notaio in Porto Sant'Elpidio, Via Maddalena 2, iscritto nel ruolo del collegio del distretto notarile di Ascoli Piceno e Fermo.

Intestazione Attuale:

Attualmente l'Immobile in oggetto risulta Intestato come segue:

- 1) XXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXX, Diritti di Proprietà per 1000/1000 (si allegano certificati anagrafici e di stato civile del Sig. XXXXXXXXX).

Vincoli:

Dall'Atto di Provenienza e dalla Certificazione Notarile non risulta alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù, ad eccezione dei gravami in esso elencati.

Spese condominiali:

Non risulta la costituzione di un condominio con relativa amministrazione contabile.

Diritti d'Uso:

Dalla documentazione in Atti e reperita non è stato rilevato alcun Diritto d'Uso a favore di terzi.



CAP. 5 – DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili in oggetto sono nella disponibilità della Sig.ra XXXXXXXXX, madre dell'esecutato XXXXXXXXX, che risulta essere residente a XXXXXXXXX.

CAP. 6 – DIVISIBILITA' IN LOTTI

Trattasi di Unità Immobiliari che non consentono divisibilità (appartamento e garage).

CAP. 7 – VALUTAZIONE ECONOMICA / STIMA

- Criteri di Stima:

La Stima è stata redatta in funzione del Valore a Comparazione riferito al metro quadrato lordo attualmente praticato nella zona, risultante da Atti di Compravendite di Immobili con simili caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso (Civile Abitazione, autorimesse), oltre che in base alla consultazione della Banca Dati delle quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, contenente elementi indicativi, aggiornati semestralmente, distinti per zone omogenee del territorio comunale di riferimento.

- Calcolo in funzione del Valore a Comparazione:

Dalla consultazione della Banca Dati OMI è risultato che per il Comune di Monte San Pietrangeli, zona centrale capoluogo e dintorni, codice zona B1, i valori tabulati riferiti al 1° semestre 2024 (ultimo aggiornamento) indicano:

- 1- per la destinazione RESIDENZIALE, tipologia ABITAZIONE CIVILE, stato conservativo NORMALE, valori di mercato indicativi oscillanti da un minimo di € 550,00/mq. ad un massimo di € 800,00/mq. Considerato che nel nostro caso lo stato conservativo può essere considerato normale sia per gli interni che per gli esterni e che nelle vicinanze sono presenti servizi pubblici e privati, il valore attribuibile è più prossimo al massimo predetto e può quindi attestarsi a € 750,00/mq.
- 2- per la destinazione AUTORIMESSE, stato conservativo NORMALE, valori di mercato indicativi oscillanti da un minimo di € 370,00/mq. ad un massimo di € 500,00/mq. Nel nostro caso lo stato conservativo è normale, l'accesso al garage agevole ed il valore attribuibile è quello massimo di € 500,00/mq, valore confermato presso agenzie immobiliari presenti nel territorio.

Stima a Comparazione:

Il risultato finale di quanto precede può essere riassunto nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	Coeff.	Sup. Comm.	Valore €/mq.	PRODOTTO
ABITAZIONE	1	Mq. 111+8= 119,00	750,00	€ 89.250,00
AUTORIMESSA	1	Mq. 18,00	500,00	€ 9.000,00

Al valore totale prodotto di € 98.250,00, dovranno essere detratte le spese per la regolarizzazione degli aspetti edilizi difforni (come precedentemente descritti) che sono state precedentemente quantificate in totali circa €4.250,00 (€ 1.000 sanzione, € 3.000 onorari, € 250,00 APE).

Riassumendo, si avrà un valore di stima dei beni: **€ 98.250,00 - € 4.250,00 = € 94.000,00.**

CAP. 8 – CONCLUSIONI

Sulla base di tutto quanto precede, si può concludere che il più probabile Valore di Mercato attuale attribuibile agli immobili oggetto di esecuzione risulta essere pari ad € 94.000,00.

(diconsi Euro Novantaquattromila/00)

ALTIDONA, Li 30/10/2024

IL CTU

Ing. Aldo Del Zozzo



Elenco Documentazione Allegata :

- All. 1) Documentazione Fotografica;
- All. 2) Visura Catastale;
- All. 3) Planimetrie Catastali (1:200);
- All. 4) Planimetrie stato di fatto (1:100) abitazione piano 1 e 2;
- All. 5) Documentazione di accesso agli atti;
- All. 6) Certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia;
- All. 7) Copia estratto Tabella Valori OMI (1° Semestre 2024);
- All. 8) Copia Perizia "con omissis".

