

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

Affari Civili Contenziosi CIVILE

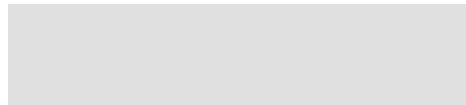
## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**N.R.G. 154/2019**

Procedura promossa da:

**“Cassa di Risparmio di Fermo SpA”**

contro



**Giudice: Dott. Chiara D'Alfonso**

**C.T.U.: Arch. Marco Bastiani**



## Relazione - Aggiornamento di stima

Il sottoscritto **Dott. Arch. Marco Bastiani**, residente a Porto San Giorgio (FM), Via F. Petrarca n. 107, con studio in Fermo (FM), Via Misericordia n.18, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo con matricola n.47 e iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n. 156, è stato nominato C.T.U. in data 23/9/2019 dal Giudice Dott. Chiara D'Alfonso, con l'invito di procedere all'aggiornamento della stima già resa in riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 71/2020 e rispondere ai sottostanti quesiti.

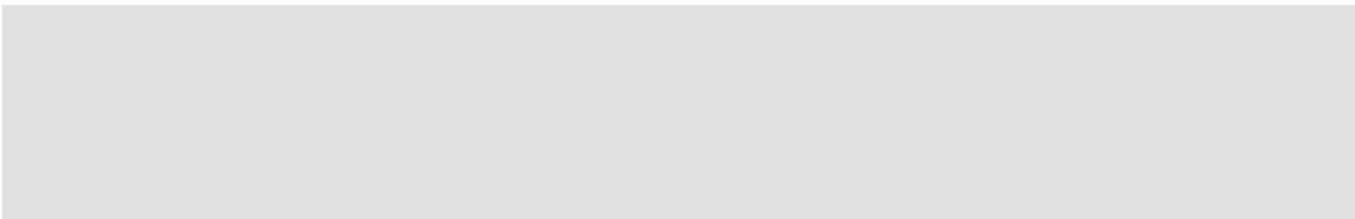
■ *Il sopralluogo sugli immobili è avvenuto in data 18/7/2018 con la presenza del [REDACTED] e 09/8/2018 con la presenza della [REDACTED] (moglie) per l'esecuzione immobiliare e in data 24/01/2020 per il seguente incarico.*

### **PREMESSA**

*Gli immobili oggetto di perizia integrativa, sono i seguenti:*

- **Fabbricato: Foglio n. 5, Particella 78, sub 2, classe U, categoria A/2**, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.6 , piano terra - 1° - 2° e 3°;
- **Garage: Foglio n. 5, Particella 78, sub 3, classe 4, categoria C/6**, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.4 , piano terra ;
  - **Laboratorio: Foglio n. 5, Particella 78, sub 4 (ex sub 1), classe 2, categoria C/3 (ex C/2)**, sito nel Comune di Rapagnano (FM), in Via Astolfi n.8 , piano terra ;

Proprietà ( come da visura storica ventennale ) :



## **Quesiti:**

- 1) Voglia il C.T.U. chiarire se l'Immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se una bozza di progetto di divisione da sottoporre alle parti;**
- 2) Verifichi il C.T.U. la comoda divisibilità dell'immobile di cui al punto precedente tra gli odierni contraddittori ed, in caso di risposta positiva, rediga un progetto di divisione, anche con eventuali conguagli in denaro, ed il frazionamento;**
- 3) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti;**
- 4) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L.282.85 n.47 e succ. modif.**

Lo scrivente relaziona quanto segue:

Il fabbricato in esame si trova all'interno del centro storico del comune di Rapagnano, composto da n. 4 piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) in aderenza su due lati con altri immobili e libero su gli altri due (vie pubbliche) con ingresso principale nel lato ovest, struttura portante "mista", mattoncino faccia a vista come paramento esterno, tapparelle in pvc di colore verde e infissi in legno con vetro singolo (in soli n. 2 ambienti è presente il doppio vetro) e balconi presenti su tre lati del fabbricato stesso.; internamente è presente una scala in travertino di collegamento ai vari piani, riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in ghisa, pavimentazioni prevalentemente in pietra (graniglia) con pareti in parte tinteggiate di colore bianco e in parte rivestite con carta da parati.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è scadente.

### **Piano Terra:**

Il piano terra è composto da un garage con accesso diretto esterno nel lato ovest del fabbricato grazie ad un porticato coperto pavimentato.

Il vano scala si trova nel lato nord ed è collegato all'ingresso principale (lato ovest, gradino su portone) grazie ad un disimpegno centrale; sono presenti n. 2 locali adibiti rispettivamente a cantina (con un piccolo w.c. interno e alloggio caldaia termica a metano) e un locale ripostiglio. Il vano di collegamento interno (come riportata nelle planimetrie catastali) con il locale garage è stato murato.

I locali cantina, ripostiglio e garage si trovano in uno stato manutentivo "grezzo", formato da pavimento in cls e pareti/solaio di copertura, con mattoni e pignatte non intonacate.



Il locale laboratorio si trova al piano terra del fabbricato, lato ovest (Via Astolfi), dove si accede tramite una serranda metallica avvolgibile; un secondo ingresso è presente all'interno del fabbricato, in corrispondenza del vano scala. Lo stato manutentivo è "grezzo" con pavimentazione in cls , pareti e soffitto non intonacate.

Non si riscontrano caloriferi e corpi illuminanti (è presente una semplice lampadina a soffitto).

Laboratorio : S.U.N. Mq 15,50. - S.U.L. Mq 18,00

*Garage : S.U.L. Mq 21,50;*

*Porticato: S.U.N. Mq 14,80;*

*P.T. : S.U.N. Mq 37,85.*

*S.U.L. Mq 45,00.*

### **Piano Primo:**

Il P.1° (ingresso con porta di separazione dal vano scala) è composto da un disimpegno centrale da un locale adibito a salotto, da un bagno con vasca, da un grande soggiorno e da un locale adibito a cucina/sala da pranzo. Il locale bagno rispetto alle planimetrie catastali prodotte risulta essere leggermente più piccolo. Piccole modifiche interne che non alterano la regolarità urbanistica dei locali stessi. Altezza interna ml 3,05 (ml 2,95 nel locale studio).

I balconi presenti hanno forma e disposizione differente rispetto a quelli individuati nelle planimetrie catastali visionate.

*P.1° : S.U.N. Mq 82,50.*

*S.U.L. Mq 90,00.*

*Balconi: S.U.N. Mq 9,30.*

### **Piano Secondo:**

Il P.2° (ingresso con porta di separazione dal vano scala) è composto da un disimpegno centrale da n.2 locali adibiti a studio (vetri doppi negli infissi presenti all'interno di uno dei 2 locali adibiti a studio), da un bagno senza vasca e senza bidet, da una camera da letto grande e da una camera da letto doppia. Altezza interna ml 2.95.

I balconi presenti non sono riportati graficamente nelle planimetrie catastali visionate.

*P.2° : S.U.N. Mq 83,80.*

*S.U.L. Mq 92,00.*

*Balconi: S.U.N. Mq 9,30.*



### **Piano Terzo/Sottotetto:**

Il P.3° è composto da un disimpegno centrale (proseguimento del vano scala) con disposti ai due lati n. 2 locali adibiti a soffitta con stato manutentivo "grezzo" (no pavimento e no intonaci con travatura in legno di sostegno al solaio di copertura a vista).

Frontalmente al disimpegno attraverso una porta si accede ad un lastrico solare panoramico non pavimentato (guaina catramata impermeabilizzante a vista).

*P.3° :      Soffitta 1: S.U.N. Mq 21,50.*

*Soffitta 2: S.U.N. Mq 28,00.*

*Totale piano: S.U.L. Mq 67,00.*

*Terrazzo: S.U.N. Mq 28,80.*

*Nella precedente stima (Esecuzione Immobiliare n. 71/2002), il sottoscritto aveva, in riferimento alla divisibilità dei beni in oggetto, sottolineato che .....” A detta dello scrivente, un’ulteriore divisione di quella sopraindicata, non è possibile allo stato attuale delle cose, per problematiche riguardanti la funzionalità del fabbricato stesso, per difficoltà riguardanti la divisione delle parti comuni, per problematiche catastali, per la suddivisione di tutti gli impianti attualmente presenti (termico, idraulico ed elettrico), per la realizzazione di opere edili interne e di conseguenza per gli alti costi da intraprendere per l’attuazione di tali modifiche, ricordando che tale immobile si trova all’interno della zona omogenea Comunale di P.R.G. identificata come "centro storico".*

**La divisibilità degli immobili in porzioni di "valore simile" è possibile solo in un numero di "2 lotti", comprendente per ogni lotto una unità immobiliare (abitazione piano primo e abitazione piano secondo) e relativi accessori da assegnare ad ognuno dei due lotti.**

- *Tale divisione non è per niente comoda e implica una notevole spesa sia a livello tecnico/amministrativo sia a livello di lavorazioni edili/impiantistiche.*

### **PROGETTO DI DIVISIONE**

#### **LOTTO 1 :**

Appartamento Piano Primo (90,00 mq);

Locale Garage Piano Terra (21,50 mq);

Porticato Piano Terra (14,80 mq);

Locale cantina Piano Terra (29,00 mq);



Balconi Piano Primo (9,30 mq).

**LOTTO 2 :**

Appartamento Piano Secondo (92,00 mq);

Locale Soffitta 1 Piano Terzo (21,50 mq);

Locale Soffitta 2 Piano Terzo (28,00 mq);

Lastrico Solare Piano Terzo (28,80 mq);

Balconi Piano Secondo (9,30 mq);

Locale laboratorio (18,00 mq);

- **Il disimpegno di ingresso e il vano scala fino al piano primo, diverranno "PARTI COMUNI NON DIVISIBILI"**

**Valore di riferimento 700,00 €/mq**

<b>Fabbricato</b>	<b>700,00 €/mq</b>
<b>(incidenza 100%)</b>	
<b>Soffitte + disimpegno</b>	<b>245,00 €/mq</b>
<b>(incidenza 35% - altezza media minima inf. a ml 2,40 e altezza minima di ml 1,50)</b>	
<b>Balconi ;</b>	<b>175,00 €/mq</b>
<b>(incidenza 25% - fino a mq 25,00)</b>	
<b>Terrazzo</b>	<b>225,00 €/mq</b>
<b>(incidenza 35% - fino a mq 25,00, l'eccedenza va al 10%)</b>	
<b>Porticato ;</b>	<b>245,00 €/mq</b>
<b>(incidenza 35% - fino a mq 25,00)</b>	
<b>Garage .</b>	<b>420,00 €/mq</b>
<b>(incidenza 60%)</b>	

**LOTTO 1 :**

Appartamento Piano Primo 90,00 mq \* 700,00 euro = 63.000,00 euro

Locale Garage Piano Terra 21,50 mq \* 420,00 euro = 9.030,00 euro



Porticato Piano Terra	14,80 mq * 245,00 euro = 3.626,00 euro
Locale cantina Piano Terra	29,00 mq * 350,00 euro = 10.150,00 euro
Balconi Piano Primo	9,30 mq * 175,00 euro = 1.627,50 euro

-----

**Totale = 87.433,50 euro**

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:

**€87.000,00 (diconsi euro ottantasettemila virgola 00).**

**LOTTO 2 :**

Appartamento Piano Secondo	92,00 mq * 700,00 euro = 64.400,00 euro
Locale Soffitta 1 Piano Terzo	21,50 mq * 245,00 euro = 5.267,50 euro
Locale Soffitta 2 Piano Terzo	28,00 mq * 245,00 euro = 6.860,00 euro
Lastrico Solare Piano Terzo	28,80 mq * 225,00 euro = 6.480,00 euro
Balconi Piano Secondo	9,30 mq * 175,00 euro = 1.627,50 euro
Locale Laboratorio	18,00 mq * 500,00 euro = 9.000,00 euro

-----

**Totale = 93.635,00 euro**

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:

**€94.000,00 (diconsi euro novantaquattromila virgola 00).**



- **LEGITTIMITA' URBANISTICA**

Dalla visione diretta effettuata dallo scrivente sulla documentazione tecnica messa a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Rapagnano e dalla visione del Certificato di destinazione urbanistica (n. 15/2018 del registro - Prot. n. 2551 del 31/5/2018 - Vigente P.R.G. approvato con decreto n. 4/2011 e successiva variante con C.C. n.15 del 02/5/2016) si evince che tale immobile risulti avere destinazione del suolo:

- art. 25 NTA "Centro Storico" .

Tale immobile risulta oltremodo ricadere all'interno della perimetrazione "Prescrizioni Particolari" come *"edificio soggetto a intervento di recupero di carattere conservativo secondo le modalità specifiche riportate nella tabella ovvero definite dai progetti urbanistici preventivi – Rif. Particella 11.02"*.

In riferimento alle "prescrizioni relative ai fronti degli edifici" tale immobile ha prescrizione di "conservazione senza modifiche".

***Da ciò si può dedurre come tale fabbricato possa essere oggetto di manutenzione straordinaria e/o restauro conservativo con la possibilità di divisione in più unità immobiliari autonome, senza intervenire sui fronti esterni (prospetti) dell'edificio stesso.***

- **PREVENTIVO IMPORTO LAVORAZIONI EDILI/SPESE TECNICHE**

**Affinchè tale edificio possa essere diviso in n. 2 unità immobiliari completamente autonome, si necessitano una serie di interventi edilizi principalmente orientati nella suddivisione degli attuali impianti centralizzati presenti e più precisamente.**

- **Impianto termico/gas** (attualmente è presente una caldaia centralizzata nel locale cantina Piano Terra , asservente all'intero edificio. Si necessita la collocazione di una nuova caldaia per l'appartamento n.2 e relativo nuovo impianto di adduzione del gas metano per il riscaldamento e per la nuova cucina da creare al piano secondo – linea esterna);
- **Impianto idraulico** (attualmente l'impianto sanitario esistente dovrà essere isolato al piano primo e rifarne uno nuovo per il piano secondo, partendo dal contatore presente al piano terra – linea esterna);
- **Impianto elettrico** (dividere l'attuale impianto elettrico attraverso l'installazione di nuovi quadri elettrici affinché le due nuove unità immobiliari possano avere impianti autonomi):

**La spesa preventivata comprensiva di materiali e manodopera è stata individuata**

**in euro 18.000,00 + IVA circa**



- **Lavorazioni edili** (la divisione degli impianti prevede una serie di lavorazioni sia sulle pareti perimetrali dell'edificio, sia all'interno di alcuni locali come il bagno del piano secondo e il locale da trasformare sempre al piano secondo in cucina e lavori generici sull'intero appartamento, come lavori in cartongesso, tracce murarie/pavimenti, massetti, demolizioni e ripristini murari con finiture finali);

**La spesa preventivata comprensiva di materiali e manodopera è stata individuata in euro 10.000,00 + IVA circa**

- Per quanto concerne le "**spese tecniche**" per istruire la pratica edilizia e dirigere i relativi lavori, la stessa si comporrà di due fasi principali:

la prima, riguarderà la pratica edilizia da presentare al Comune di Rapagnano sottoforma di S.C.I.A. con relativo progetto di frazionamento con elaborati grafici e relazioni e successiva direzione dei lavori, contabilità, sicurezza nei cantieri mobili, fine lavori, collaudo finale e agibilità;

la seconda, riguarderà la variazione catastale da presentare all'ufficio del Territorio provinciale, comprendente un nuovo elaborato planimetrico, docfa e nuove planimetrie delle due unità immobiliari;

**La spesa preventivata è stata individuata in euro 9.000,00 + IVA + CNPAIA circa**

-----

- In data 25 Febbraio 2020 il sottoscritto ha ricevuto da parte della **Cassa di Risparmio di Fermo spa**, a firma dell'Avv. Daniele Liberini in qualità di legale rapp.te pro-tempore , una osservazione riguardante la causa di divisione in oggetto (Causa Civile R.g. 154/2019), in risposta alla trasmissione della "relazione di stima integrativa" (bozza), fatta pervenire alle parti interessate da parte dello scrivente, in data 04/02/2020.

Tale osservazione metteva in evidenza come la soluzione di dividere l'immobile in oggetto in due parti simili, comporti oneri palesemente eccessivi rendendo tale operazione antieconomica e optando per una vendita unitaria dell'intero fabbricato.

Il sottoscritto dichiara che tali osservazioni sono da considerarsi condivisibili, così come evidenziate nella relazione di stima dell'Esecuzione Immobiliare n. 71/2002.



**Il sottoscritto nel cercare di essere più chiaro ed esaustivo possibile, rispetto alle richieste del Giudice, ripropone in materia sintetica le due opzioni possibili per la vendita in oggetto:**

- ✓ **"DUE LOTTI – OPZIONE 1 (fabbricato intero + laboratorio)"** individuata nell'Esecuzione Immobiliare n. 71/2002, già in atti;
- ✓ **"DUE LOTTI – OPZIONE 2 (fabbricato diviso in due parti)"** così come da richiesta - Causa Civile R.g. n. 154/2019.

## **OPZIONE 1**

### **Lotto A**

Quota parte del 50% di proprietà su fabbricato (Foglio 5, Particella 78 – Sub 2) sito a Rapagnano (FM) in Via Astolfi n. 6, posto all'interno del centro storico, composto da n. 3 piani fuori terra più lastrico solare al piano quarto e garage al piano terra (Foglio 5, Particella 78 – Sub 3) con porticato esclusivo di accesso direttamente dalla via pubblica. Attualmente tale immobile risulta essere occupato dalla persona esecutata e famiglia. La superficie lorda complessiva del fabbricato è di mq 294,00, con terrazzo di mq 28,80 e mq 18,60 di balconi. Il garage risulta avere una superficie pari a mq 21,50 e porticato di accesso di mq 14,80. Non esiste condominio.

**Prezzo a base d'asta = euro 77.000,00 (diconsi euro settantasettemila virgola 00).**

### **Lotto B**

Quota parte del 50% di proprietà su locale ad uso laboratorio (Foglio 5, Particella 78 – Sub 4) sito a Rapagnano (FM) in Via Astolfi n. 8, facente parte di un fabbricato posto all'interno del centro storico, con ingresso autonomo al piano terra direttamente da Via Astolfi. La superficie complessiva del locale è di mq 18,00. Lo stato di conservazione è scadente.

**Prezzo a base d'asta = euro 3.000,00 (diconsi euro tremila virgola 00).**

---

## **OPZIONE 2**

### **Lotto 1**

Appartamento Piano Primo (90,00 mq);  
Locale Garage Piano Terra (21,50 mq);  
Porticato Piano Terra (14,80 mq);  
Locale cantina Piano Terra (29,00 mq);  
Balconi Piano Primo (9,30 mq).

**Prezzo a base d'asta = € 87.000,00 (diconsi euro ottantasettemila virgola 00).**



## **Lotto 2**

Appartamento Piano Secondo (92,00 mq);

Locale Soffitta 1 Piano Terzo (21,50 mq);

Locale Soffitta 2 Piano Terzo (28,00 mq);

Lastrico Solare Piano Terzo (28,80 mq);

Balconi Piano Secondo (9,30 mq);

Locale laboratorio (18,00 mq);

**Prezzo a base d'asta = € 94.000,00 (diconsi euro novantaquattromila virgola 00).**

### **Per avere tale divisione (OPZIONE 2), le spese totali da affrontare sono le seguenti:**

-Spese Divisione impianti = euro 18.000,00 + IVA (circa);

-Spese lavorazioni edili = euro 10.000,00 + IVA (circa);

-Spese tecniche totali = euro 9.000,00 + IVA + CNPAIA (circa).

-----

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Alla presente si allega elaborato planimetrico descrittivo della suddetta divisione.

Fermo (FM), li 13/3/2020.

Il Perito

**Dott. Arch. Marco Bastiani**

