

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 **per diritti indivisi pari a 4/6** del sig. **FABIANI FILIPPO** 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 **29 ottobre 2020**, 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 San Benedetto del Tronto, in via Monte San Michele n. 42 :

C.U. – **Foglio 11, Particella 34 sub. 15** – Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, sup. catastale mq. 126 e R.C. €. 436,41

La proprietà in possesso del sig. **Fabiani Filippo** era pari a diritti indivisi pari a $\frac{1}{2}$ poi accresciuta della ulteriore quota pari a $\frac{1}{6}$ per il decesso della coniuge **Zazzetta Elisabetta** deceduta in data 08/08/2017 (*Succ. Vol. 9990 n. 78 del 02/07/2019*). Allo stato attuale lo stesso detiene una quota di **diritti di piena proprietà pari a 4/6**. Le restanti quote sono di proprietà delle figlie sempre pervenute per la suddetta successione.

1.2 Descrizione generale dello stabile

L'immobile si trova ubicato nella cittadina di S. Benedetto del Tronto, all'interno del centro cittadino. La via Monte S. Michele è una via di comunicazione tra il v.le A. De Gasperi che attraversa la città da Sud a Nord e la strada Statale Adriatica. Di fatto è una zona prettamente residenziale in quanto convivono attività commerciali e residenze abitative.

Il complesso edilizio di cui l'unità fa parte è costituito da un fabbricato per civile abitazione realizzato negli anni 50 e poi sopraelevato negli anni 1957, con struttura portante in muratura di grosso spessore mista a pilastri e travi in c.a. . Le pareti esterne si presentano abbastanza uniformi con tamponamenti intonacati e tinteggiati. Si compone di tre piani fuori terra ad uso abitativo ed un sottotetto ad uso soffitta, il tutto per un totale di n. 3 abitazioni (*uno per singolo piano*). 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. Il fabbricato si presenta ben tenuto con un apprezzabile stato manutentivo generale, quindi 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, sud e ovest. La distribuzione interna appare ottima con buon sfruttamento di tutti gli spazi a disposizione. Si compone di ingresso, un ampio soggiorno/pranzo con adiacente cucina, disimpegno, due bagni, due camere e una anti camera. Si sviluppa per una superficie lorda vendibile (*compreso tramezzi e murature perimetrali*) di **mq. 117,00**. L'altezza netta interna è di mt. 3,30. Si riscontra sui lati nord e ovest un terrazzo esterno esclusivo di circa **mq. 55,00** che è completamente pavimentato e l'accesso allo stesso può avvenire dall'appartamento adiacente o direttamente dalla pubblica tramite un accesso esclusivo. Sullo stesso terrazzo insiste un piccolo ripostiglio esterno della superficie di **mq. 9,50**. L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione in funzione delle opere di rinnovamento impiantistico e di finiture eseguite di recente. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con porte interne in legno tamburato, la pavimentazione è in mattonelle di gres porcellanato, i rivestimenti sono in maiolica su bagno e cucina. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane e finestre in alluminio con interposto doppio vetro termico. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano. Sui bagni 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 dimora della signora **Fabiani Francesca** in virtù di contratto di comodato sottoscritto in data 01/09/2014 e registrato all'Agenzia delle entrate di Ascoli Piceno il successivo 17/09/2014 al n. 1191, serie 3T. La stessa ha inteso iniziare nel 2016 un attività di Bed and Breakfast su una camera con adiacente bagno dello stesso appartamento.

2. Verifica edilizia e catastale

Il complesso edilizio è stato edificato in data anteriore al 1967. Risulta sopraelevato in forza di permesso di costruzione n. 15343 del 30/12/1957

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

- Iscrizione contro del 26/05/2010, Reg. Gen. N. 4534, Reg. Part. N. 934 – ipoteca giudiziale derivante da ruolo a favore EQUITALIA MARCHE SPA rep. 7087 del 34/05/2010.
- Iscrizione contro del 14/09/2015, Reg. Gen. N. 6130, Reg. Part. N. 856 – ipoteca giudiziale derivante da ruolo a favore EQUITALIA MARCHE SPA rep. 612/815 del 14/09/2015.
- Iscrizione contro del 22/12/2017, Reg. Gen. N. 9007, Reg. Part. N. 1346 – ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO rep. 886/2017 DEL 04/07/2017.
- 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%
 - Locali ripostiglio esterni all'unità immobiliare principale, 25%
- 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.	117,00
- Superficie terrazzi mq. 55,00 al 35%	mq.	19,25
- Superficie ripostiglio esterno mq. 9,50 al 40%	mq.	3,80

TOTALE SUPERFICIE LORDO

VENDIBILE RAGGUAGLIATA mq. 140,05

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 sono 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 la suddivisione da O.M.I. (*gli immobili ricadono in zona denominata C1*) :

VALORI O.M.I.

ZONA C1 – Abitazioni civili – stato ottimo da € 1.950/mq a € 2.800/mq

ZONA C1 – Abitazioni civili – stato normale da € 1.400/mq a € 1.850/mq

VALORI COMPRAVENDITE

Aprile 2018 – Abitazione A/3 di vani 5 con box auto - valore dichiarato € 130.000,00

Marzo 2019 – Abitazione A/2 di vani 5 con box auto - valore dichiarato € 145.000,00

Giugno 2020 – Abitazione A/2 di vani 3,5 - valore dichiarato € 130.000,00

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 pari a €. **1.600/mq**, determinando un valore complessivo del compendio immobiliare pari a :

Superficie lorda vendibile pari a mq. 140,50 x €. 1.600,00/mq..... = €. **224.800,00**

VALORE QUOTA FABIANI FILIPPO PARI A 4/6 = €. 224.800 / 6 x 4 = €. 149.866,66

VALORE ARROTONDATO A €. 150.000,00

Diconsi euro centocinquantamila/00 .-

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

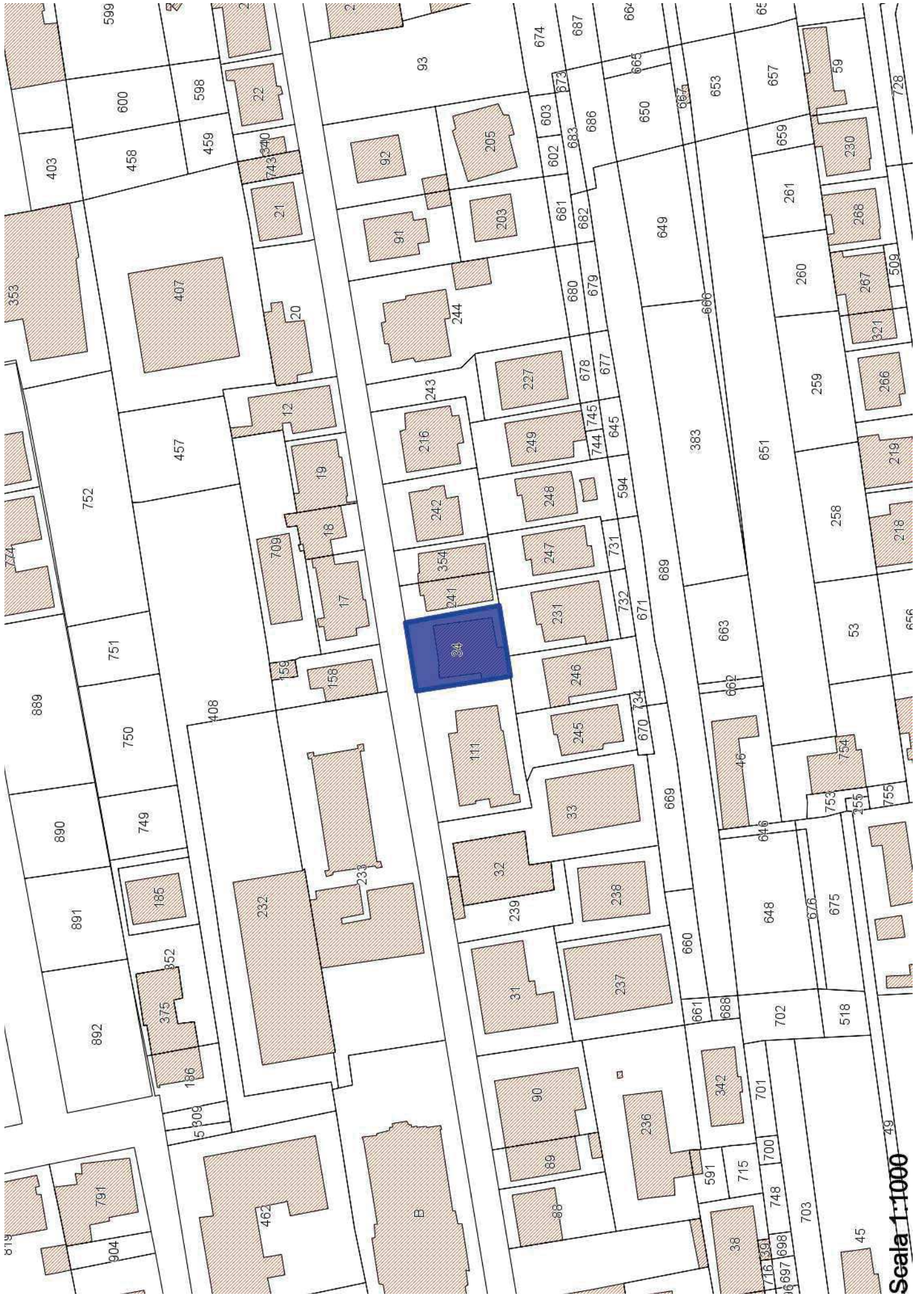
Ascoli Piceno, lì 19/08/2021

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 ;
- Documentazione fotografica dell'immobile ;



Scale 1:1000 49

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2021

Data: 28/08/2021 - Ora: 18.41.51 Fine

Visura n.: T56872 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN BENEDETTO DEL TRONTO (Codice: H769)
	Provincia di ASCOLI PICENO
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 34 Sub.: 15

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	11	34	15	Cens.	Zona	A/2	2	6,5 vani	Totale: 126 m ² Totale escluse aree scoperte**: 120 m ²	Euro 436,41	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2017 protocollo n. AP0087708 in atti dal 05/12/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11112.1/2017)
Indirizzo		VIA MONTE SAN MICHELE n. 42 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] DI MORTE) del 08/08/2017 protocollo n. AP0054937 in atti dal 09/07/2019 [REDACTED]: ASCOLI PICENO Registrazione: UU Sede: ASCOLI PICENO Volume: 9990 n: 78 del 02/07/2019 DENUNCIA DI SUCCESSIONE (n. 3340.1/2019)			

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H769 - Sezione - Foglio 11 - Particella 34

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. AP0096295 del 05/12/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Benedetto Del Tronto

Via Monte San Michele

civ. 42

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 11
Particella: 34
Subalterno: 15

Compilata da:

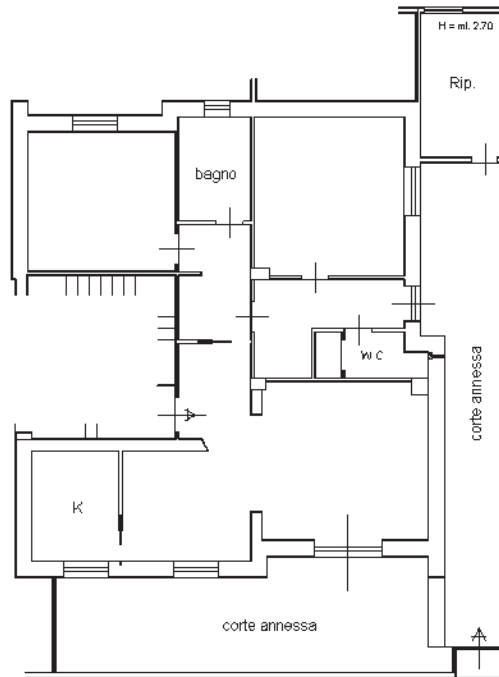
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Ascoli

N. 358

Scheda n. 1

Scala 1:200



7;PIANO TERRA (H = ml. 3.30)



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/08/2021 - Comune di S BENEDETTO DEL TRONTO (H769) - < Foglio: 11 - Particella: 34 - Subalterno: 15 >
VIA MONTE SAN MICHELE n. 42 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 27/08/2021 - n. T161105 - Richiedente: PCCMDE60R13Z614K

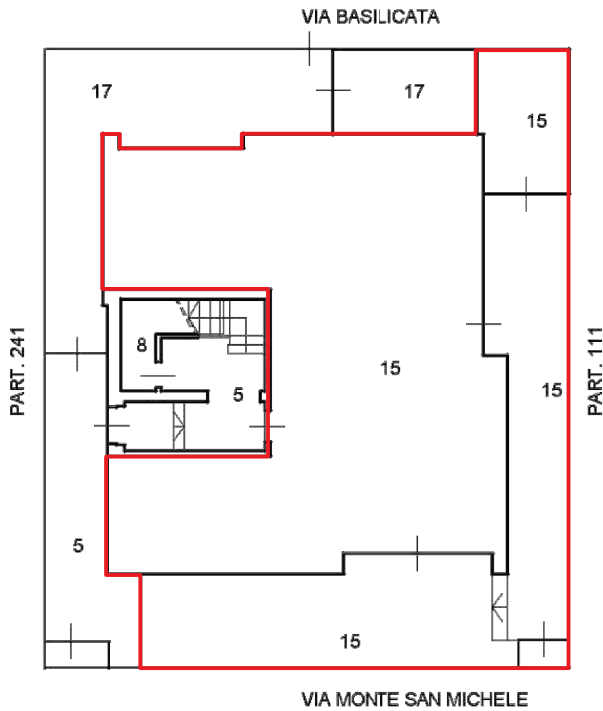
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

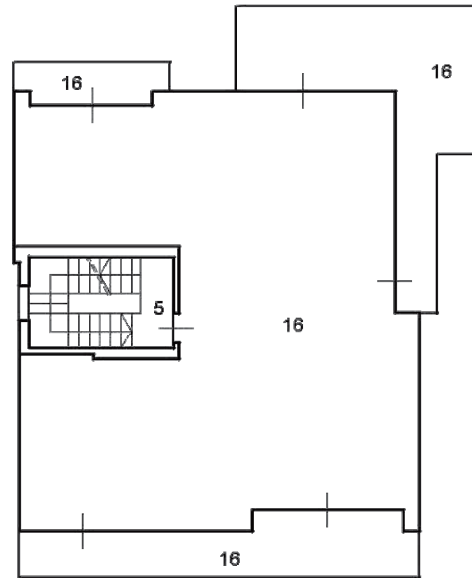
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Ascoli N. 1002

Comune di San Benedetto Del Tronto Protocollo n. AP0045840 del 28/07/2021
Sezione: Foglio: 11 Particella: 34 Tipo Mappale n. del

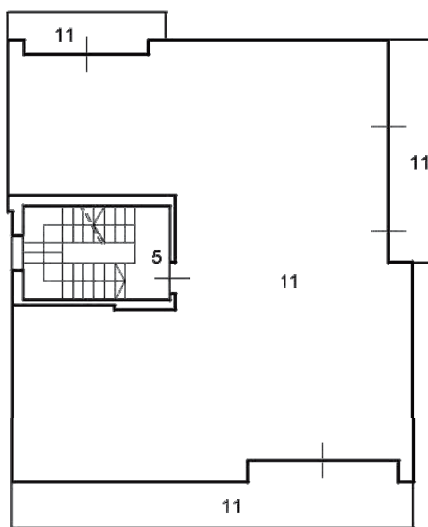
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200



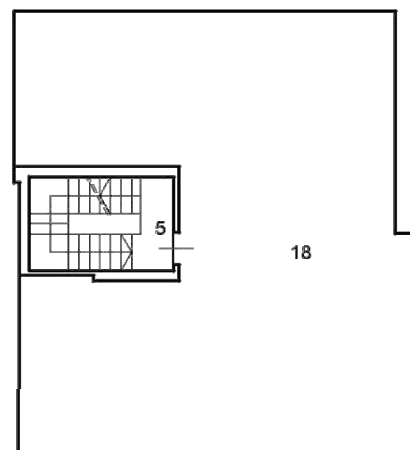
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



**PIANO TERZO
(SOTTOTETTO)**



Ultima planimetria in atti

Data: 28/08/2021 - n. T49664 - Richiedente: Telematico

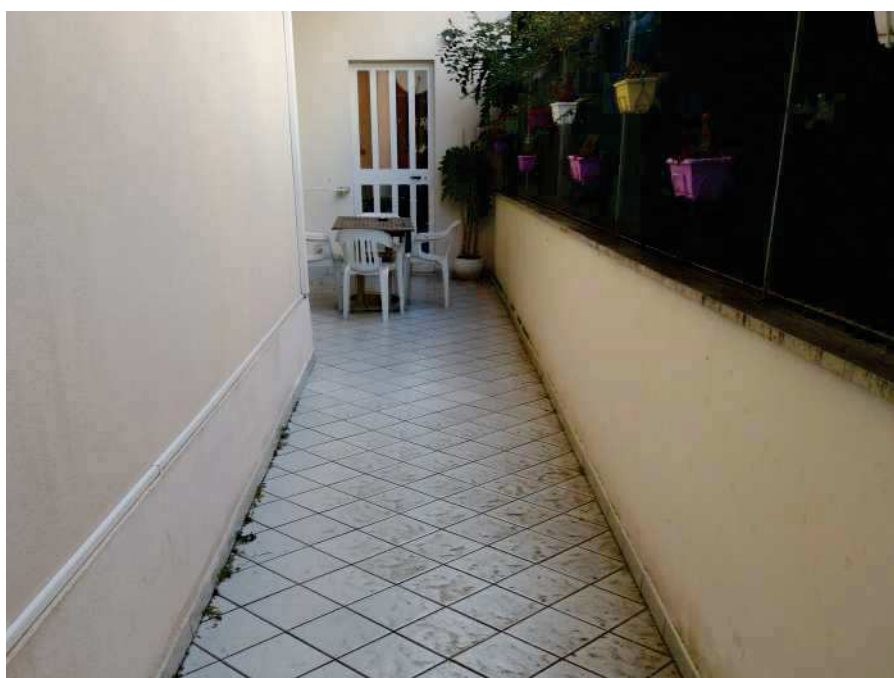
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



veduta generale del fabbricato



veduta della corte esterna pavimentata e dell'unità di pt
adiacente



veduta della corte esterna pavimentata



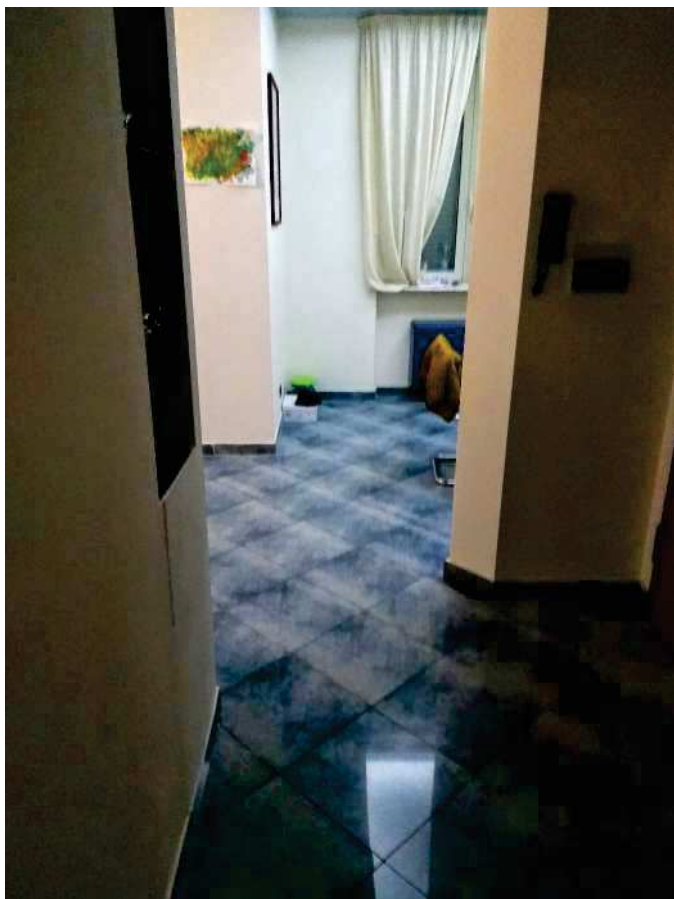
vedute interne appartamento



vedute interne appartamento - bagno principale



vedute interne appartamento - bagno servizio



vedute interne appartamento

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

INTEGRAZIONE PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILI



GIUDICE DOTT. SSA CALAGNA FRANCESCA

LIQUIDATORE DOTT.SSA D'ERCOLE KATIA

PROCEDURA V.G. N. 502/2019

La presente integrazione al solo fine di comunicare che nella stesura della perizia redatta in data 19/08/2021 non è stato predisposto e allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) riservandomi di predisporlo una volta aggiudicata l'asta per l'immobile in questione (*appartamento di civile abitazione sito in San Benedetto del Tronto, via Monte San Michele n. 42*).

Ascoli Piceno, lì 07 aprile 2023

Il Tecnico

Geom. Emidio Piccioni

