

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 elettr. (e-mail) : aldo.delzozzo@gmail.com
Posta Elettr. Certificata (PEC) : aldo.delzozzo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FERMO E.I. n. 103/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA: **DOVALUE SPA** (Mandat. di PRISMA SPV S.R.L.).
DEBITORE: **XXXXXXX E XXXXXXXX**.
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 CASSETTE D'ETE, frazione di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), via Martiri di Belfiore n. 2, descritta in Catasto Fabbricati al f. 25, partic. n. 83 sub 12, piano secondo e terzo categ. A/2, Cl. 4, Vani 8, Sup. Cat. mq. 172, Rendita € 367,72 (appartamento al P.1° con mansarda al P.3° sottotetto), in una palazzina avente negozi a piano terra ed un altro appartamento al P.1°, con scala di servizio priva di ascensore.
- 2) Unità immobiliare situata al piano terra**, della stessa palazzina menzionata al punto 1, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, nella frazione di Casette D'ete, via Martiri di Belfiore n. 2, foglio 25, partic. n. 83 sub 11, categ. C/6, Cl. 1, Vani 8, Sup. Cat. mq. 36, Rendita € 46,48, con accesso direttamente da Via Martiri di Belfiore mediante una serranda manuale posta al lato sinistro dell'ingresso al vano scale delle due unità abitative al n. civico 2 della suddetta via.

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 29/11/2022 (con Notifica del 30/11/2022) dal G.E.I. Dott.ssa ROCCHI LUCIA.

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 del bene Immobile 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 S. Elpidio a Mare), 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:

- 1- **Unità Immobiliare Abitativa**, sita a CASSETTE D'ETE, frazione di SANT'ELPIDIO A MARE (FM), via Martiri di Belfiore n. 2, descritta in Catasto Fabbricati al f. 25, partic. n. 83 sub 12, piano secondo e terzo categ. A/2, Cl. 4, Vani 8, Sup. Cat. mq. 172, Rendita € 367,72 (appartamento al P.1° con mansarda al P.3° sottotetto), in una palazzina avente negozi a piano terra ed un altro appartamento al P.1°, con scala di servizio priva di ascensore.
- 2- **Unità immobiliare situata al piano terra**, della stessa palazzina menzionata al punto 1, descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare, nella frazione di Casette D'ete, via Martiri di Belfiore n. 2, foglio 25, partic. n. 83 sub 11, categ. C/6, Cl. 1, Vani 8, Sup. Cat. mq. 36, Rendita € 46,48, con accesso direttamente da Via Martiri di Belfiore mediante una serranda manuale posta al lato sinistro dell'ingresso delle due unità abitative al n. civico 2 della suddetta via.
Il sopralluogo insieme al Custode (Marche Servizi Giudiziari) nella persona dell'Avv. Fabio Ciccola è avvenuto il giorno 30/03/2023 alle ore 16,30 alla presenza dell'esecutato XXXXXXXX.
Dal portone di ingresso al Piano terra in Via Martiri di Belfiore 2, si accede ad un pianerottolo con a sx la rampa delle scale (con gradini in marmo e pianerottoli e granglia) dopo aver percorso un corridoio con in fondo una porta che da su uno sgabuzzino, originariamente facente parte del garage a piano terra (come si rileva ancora dalle planimetrie catastali non aggiornate), ma ora pertinenza dell'appartamento situato al piano 1 primo di proprietà di XXXXXXXX, non risulta alcun frazionamento in proposito ne si fa menzione di tale pertinenza nell'atto di compravendita (copia in allegato).
L'appartamento è situato al piano secondo, l'ingresso da su un ampio soffitto (lato dx salotto con accesso al balcone lato sud, lato sx zona pranzo e cucina, molto luminosa, con angolo cottura, pavimento in monocottura, un disimpegno per accesso al bagno (pavimento e rivestimento in ceramica), ed alle due camere da letto matrimoniali, una più piccola sulla dx con accesso al balcone lato sud ed una più grande a sx con un balcone lato est.
Il pavimento delle camere e del disimpegno è in parquet (listelli teak o rovere).
Si accede al piano terzo (sottotetto) per mezzo di una scala a chiocciola in legno su un ampio locale multiuso avente la cucina lato nord (piano cottura e lavello), un camino lato est, salotto lato sud ed una porta (che anche di ingresso) lato ovest che da sul pianerottolo (collegato al vano scale) dove una parte a dx da su un locale lavanderia (h 2,20 m) attraverso il quale si accede ad un terrazzo coperto h 2,00 m (angolo nord-ovest). A ridosso della scala a chiocciola, lato Est nella parte centrale della parete divisoria (h 2,35 m), una porta da su un disimpegno che permette di accedere a sx al bagno (lato nord), che prende luce da un lucernario al soffitto.
Il disimpegno permette anche l'accesso a due soffitte lato est (quella situata a lato sud-est ha uno sportello in legno da cui si accede ad un ripostiglio lato sud, ricavato nella parte del disimpegno più bassa).
Il bagno ha il pavimento e rivestimento in ceramica, il locale multiuso il pavimento in monocottura.
Il soffitto è rivestito di perlinato in legno naturale così come le porte (in abete).
Le soffitte lato est hanno il pavimento in parquet. Nella parte centrale al colmo si ha un'altezza di circa h=2,40 m, la parte a sud ha h=1,10 m, quella a nord-ovest (nella soffitta) h=1,20 m, la parte a nord della cucina h= 1,65 m.
Le pareti presentano parti deteriorate e tutta la mansarda necessita di interventi di manutenzione.
Gli infissi in legno sono dotati di doppi vetri, all'esterno sono installate persiane in legno eccetto la vetrata della cucina al piano secondo che è in profilato di alluminio anodizzato con vetri martellati.
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.
Sono stati effettuati rilievi fotografici, sia all'interno dell'U.I. Interessata che all'esterno dell'intera palazzina, oltre che metrici sia dell'appartamento che dell'autorimessa al fine di riscontrare poi eventuali incongruenze tra Titoli Edilizi rilasciati, stato di fatto reale e stato di fatto catastale.
Dal confronto tra la planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate e lo stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione sono state rilevate difformità soltanto nell'autorimessa che presenta una planimetria interna difforme dal catastale rappresentata graficamente ed allegata per un confronto. La superficie che manca è stata dotata di una porta di accesso nel vano scala per ricavare un ripostiglio che sarebbe stato accorpato come pertinenza all'appartamento del primo piano.
Tale variazione è stata eseguita prima della vendita presumibilmente dalla proprietaria XXXXXX (parte venditrice) ma non risulta nessuna pratica edilizia in proposito, né la documentazione catastale. Stranamente nell'atto di compravendita si fa riferimento all'autorimessa così come originariamente accatastata, ma la parte acquirente conferma che lo stato attuale (difforme) era già così all'atto della consegna come la presenza del ripostiglio accorpato come pertinenza dell'appartamento situato al piano primo.

Descrizione, Caratteristiche della zona:

Il fabbricato contenente l'U.I. in oggetto si trova in zona centrale della frazione di Casette d'ete del Comune di Sant'elpidio a mare risulta urbanizzata e dotata di servizi ed infrastrutture di prossimità,



ufficio postale, scuola elementare, farmacia, centri commerciali più vicini sono ad Est "Le Ancore" e a nord "Il Castagno".

- **Confini:**

L'appartamento oggetto di esecuzione confina con vano scale, prospetto sud su Via Martiri di Belfiore, prospetto Est su Via dei Mille, prospetto nord su proprietà XXXXX e prospetto ovest su terrazza annessa all'appartamento situato al piano primo sottostante, di proprietà XXXXX.

Il locale ad uso garage, posto al piano terra, accessorio esterno ed autonomo con ingresso a sud, mediante una serranda manuale, confina con spazio di manovra in via Belfiore, proprietà XXXX su due lati verso ovest e verso nord, e verso est con uno sgabuzzino attualmente nella disponibilità di XXXXXX, anche se non viene citato nell'atto di vendita, con ingresso dal vano scale, ricavato riducendo la superficiale del garage così come risulta dalla piantina catastale (foglio 25, particella 83, sub 11, C6, C11, mq 36), che non risulta essere stata aggiornata.

Il garage confina infine con la sovrastante terrazza, annessa all'appartamento del piano primo, di proprietà di XXXXXX.

- **Caratteristiche Costruttive:**

Il fabbricato è stato edificato a seguito della demolizione di un vecchio fabbricato pericolante ed autorizzazione alla ricostruzione secondo il progetto del geometra XXXXX a seguito dell'istanza presentata il 10 Marzo 1961 da XXXXX e XXXXXX.

Il comune rilascia una prima licenza di costruzione in data 11 Marzo 1961, che autorizza un piano terra, un piano primo e un sottotetto. Successivamente in data 28 Aprile 1961, i proprietari coniugi XXXXXXXX chiedono la sopraelevazione di un piano per realizzare un'altra unità abitativa al piano secondo. La licenza di costruzione viene rilasciata il 29 Aprile 1961.

Dagli elaborati progettuali del geom. Squadroni Franco, non molto dettagliati e privi di una relazione sulle caratteristiche costruttive, si può dedurre che la ricostruzione ha seguito una tecnica mista: muratura portante con cordolo di fondazione in cemento armato della profondità di m 1,70 e di spessore di 50 cm e platea in cemento armato dello spessore di cm 50, su vespaio di materiale inerte dello spessore di circa 1 m. Muratura in elevazione dello spessore di cm 50, solai in latero cemento con pignatte e travetti portanti e cartella in cemento armato.

Le altezze interne dei vari piani sono di m 3,00, le tramezzature divisorie interne sono in foratelle da 8 cm. Le pareti ed i soffitti interni sono con finiture ad intonaco civile e tinteggiatura a tempera.

Lo stato di mantenimento delle parti comuni esterne (facciate, balconi, cornicione e tetto) risultano essere mediocri e così come l'ingresso ed il vano scale.

La serranda del garage andrebbe riverniciata e motorizzata.

- **Superficie Commerciale:**

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 25% della loro quantità effettiva. Va precisato che le superfici che saranno indicate in ai fini della successiva valutazione economica, sono state considerate corrispondenti alle destinazioni d'uso riscontrate ed indicate nella pratica di condono edilizio, presentata da XXXXXX che ha incorporato il sottotetto nella unità abitativa al piano secondo oggetto del procedimento, variazione recepita con aggiornamento catastale così come riscontrato dalla visura.

Il totale della Superficie Commerciale dell'immobile oggetto di perizia è risultato essere pari a mq. 172,00.

Per il garage, avendo un suo valore di riferimento OMI, viene assunto il valore di superficie indicata nei dati catastali pari a 36 mq.

- **Vetustà e Condizioni di Manutenzione:**

La costruzione, iniziata nel 1961 è stata completata nel 1964 e le variazioni apportate ai piani sono state oggetto di un condono presentato dal proprietario XXXXXX nel 01/01/1986, cui ha fatto seguito la concessione in sanatoria n. 70/1997 rilasciata in data 24 Maggio 1997.



CAP. 2 – DATI CATASTALI

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

Foglio	Particella	Consistenza		Categ.	Cl.	Rendita	Diritti ed Oneri Reali (attuali)
25	83 sub 12	8 vani	Mq. 172	A/2	4	Euro 367,62	- XXXXXXXXX Diritto di Proprietà per ½. - XXXXXXXXX Diritto di Proprietà per ½.

CAP. 3 – REGOLARITA' EDILIZIA E TRACCIAMENTO DOCUMENTALE GENERALE

- **Dispositivi Edilizi:**
Originariamente il fabbricato è stato costruito dai coniugi XXXXXXX, il comune rilascia una prima licenza di costruire in data 11 Marzo 1961, che autorizza un piano terra, un piano primo ed un sottotetto. Successivamente in data 28 Aprile 1961 i coniugi XXXXXX chiedono la sopraelevazione di un piano per realizzare un'altra unità abitativa al piano secondo, la licenza di costruire viene rilasciata il 29 Aprile 1961. Agli atti risulta un certificato di collaudo, (fine lavori eseguiti a regola d'arte ed idoneità statica) datato 14 Agosto 1964, firmato dal direttore dei lavori Geom. Squadroni Franco, al quale fa seguito la l'Autorizzazione di abitabilità e firma del sindaco del comune di Sant'Elpidio a Mare, rilasciata il 19/08/1964. (agli atti con la stessa data, sono presenti due autorizzazioni di abitabilità, che fanno riferimento allo stesso certificato di collaudo del direttore dei lavori, ma con riferimento alla licenza edilizia del 10 Marzo 1961 e l'altra è quella del 28 Aprile 1961). Successivamente l'immobile viene ceduto alla ditta XXXXX (atto del 21/08/1964 Notaio Carrioli Giuseppe di Sant'elpidio a Mare registrato a Fermo il 05/09/1964 al n. 565 vol. 231) che presenta diverse istanze di variazioni al piano terra per uso laboratorio ed una per uso commerciale. (autorizzazione del 13 Febbraio 1965 per uso laboratorio e del 12 ottobre 1982 per uso commerciale). Infine risulta agli atti la concessione in sanatoria del 24 Maggio 1997 già citata a seguito dell'istanza presentata in data 01/04/1986 da XXXXXX (fratello di XXXXXXX) divenuto proprietario a seguito di atto di divisione a seguito di atto di divisione con XXXXXX.
- **Dispositivi Catastali:**
L'Unità Immobiliare in oggetto risulta essere stata Accatastata, il piano terra (Foglio 25, particella 83, sub 11) in data 20/02/1978 e il piano secondo e sottotetto ((Foglio 25, particella 83, sub 12) in data 13/10/1999 dal Geom. XXXXXX, "denuncia di variazione" (a seguito dalla concessione in sanatoria) compilata dal Geom. XXXXXXX.
- **OSSERVAZIONI nel merito della Conformità Edilizia, Catastale e Fattuale:**
Come già precedentemente accennato a seguito della concessione in sanatoria e della conseguente "denuncia di variazione" si ha corrispondenza tra atti abilitativi, Catastali e stato di fatto per quanto attiene l'appartamento al piano secondo ed il sottotetto incorporato con destinazione in parte abitativa ed in parte a soffitta.
Riguardo il garage a piano terra invece lo stato di fatto non corrisponde alle risultanze catastali come meglio spiegato nella descrizione del garage medesimo.
- **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, anche in questo caso verrà di seguito quantificato il relativo costo nel successivo "Cap. 7".

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

- **Provenienza:**
Le unità Immobiliari oggetto di Stima sono state acquistate dagli attuali proprietari sig.ri XXXXXX e XXXXXXX, ciascuno per i diritti di ½, con Atto di Compravendita, stipulato dal Notaio Rossi Alfonso in data 18/09/2002, Rep. n.164122 e Trascritto a Fermo al n. 5034.1/2002 in atti dal 25/09/2002, dal venditore XXXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX – XXXXXXX (proprietà 1/1 a seguito di atto di donazione, a rogito del notaio Salvatore Pantaleo di Sant'Elpidio a Mare, del 19/02/1997, rep nm 11799, trascritto in data 06/03/1997 ai num 1339/1029 da potere di XXXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX – CF XXXXXXX).

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. Antonio Trotta Notaio con sede a Pavia iscritto nel collegio notarile del distretto di Pavia.

- **Intestazione Attuale:**

Attualmente l'Immobile in oggetto risulta Intestato come segue:

- 1) XX,
- 2) XX

Diritti di Proprietà per ½ ciascuno.

- **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.

- **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 dell'esecutata Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

CAP. 6 – DIVISIBILITA' IN LOTTI

Trattasi di Unità Immobiliari che per come è strutturata e dimensionata non consente alcuna ipotesi divisionale.

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 Sant'Elpidio a Mare, frazione di Casette d'ete, i valori tabulati riferiti al 2° semestre 2023 (ultimo aggiornamento) indicano:

- 1- per la destinazione RESIDENZIALE, tipologia ABITAZIONE CIVILE, stato conservativo NORMALE, valori di mercato indicativi oscillanti da un minimo di € 850,00/mq. ad un massimo di € 1200,00/mq.,
- 2- per la destinazione AUTORIMESSE, stato conservativo NORMALE, valori di mercato indicativi oscillanti da un minimo di € 420,00/mq. ad un massimo di € 560,00/mq.,

Considerato che nel nostro caso lo stato conservativo richiede interventi di manutenzione (sia all'interno che all'esterno nelle parti comuni), si ritiene che il valore attribuibile siano intermedi ai valori OMI e quindi pari a € 1000,00/mq per l'appartamento (con sottotetto in parte abitabile) e €500,00/mq per il garage.

Stima a Comparazione:

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

DESTINAZIONE	Coeff.	Sup. Comm.	Valore €/mq.	PRODOTTO
RESIDENZIALE	1	Mq. 172,00	1.000	€ 172.000,00
GARAGE	1	Mq. 36,00	500	€ 18.000,00

Al valore totale di € 190.000,00, stimato per gli immobili in oggetto, dovranno essere detratte le spese per regolarizzare l'aspetto edilizio difforme (come precedentemente descritto con riferimento allo stato di fatto del garage che è difforme rispetto alle risultanze catastali).

Tale regolarizzazione comporta la presentazione di una SCIA in sanatoria da inoltrare in Comune e quindi l'onorario del tecnico incaricato, l'applicazione di una sanzione amministrativa (minima in quanto si tratta solo di una suddivisione di un accessorio rispetto a come risulta accatastato e di un cambio di destinazione d'uso da laboratorio a garage), l'onorario per l'aggiornamento catastale e la certificazione/attestazione di prestazione energetica (APE).



Tutte le prestazioni professionali dovranno includere oltre al compenso anche gli oneri di fatturazione. Il totale delle Spese ed Oneri e della sanzione, da portare in detrazione al Valore stimato di € 190.000,00, è stato considerato in maniera presunta e forfettaria pari ad € 5.000,00. Riassumendo, si avrà: **€ 190.000,00 - € 5.000,00 = € 185.000,00.**

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 € 185.000,00.

(diconsi Euro CentoOttantacinquemila/00)

ALTIDONA, Li 31/07/2024

IL CTU

Ing. Aldo Del Zozzo

Elenco Documentazione Allegata :

- All. 1) Documentazione Fotografica;
- All. 2) Visura Catastale;
- All. 3) Planimetria Catastale SUB 11 e 12;
- All. 4) Planimetrie garage stato attuale;
- All. 5) Certificato di Stato Civile Soggetti esegutati;
- All. 6) Copia atti abilitativi da accesso uff. urb. Comune di Sant'elpidio a Mare;
- All. 7) Copia estratto Tabella Valori OMI (2° Semestre 2023);
- All. 8) Copia Atto di compravendita originario (Esegutati);
- All. 9) Copia atto donazione precedente alla compravendita degli esegutati;
- All. 10) Copia Atto di compravendita a terzi di immobile interferente con porzione esegutati;
- All. 11) Copia Perizia "con omissis".

