

TRIBUNALE DI **

**PERIZIA DI STIMA GIURATA FINALIZZATA ALL'ANALITICO ESAME DEI BENI DEI
SIGNORI ** Omissis ****

GIUDICE DESIGNATO

DOTT. SSA ** Omissis **

LIQUIDATORI

DOTT. ** Omissis **

RAG. ** Omissis **

STIMA DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto **** Omissis ****, nato ad **** Omissis ****, ed ivi residente in **** Omissis **** iscritto all'Albo dei Geometri Professionisti della Provincia di **** Omissis ****, con il n° **** Omissis ****, in data **** Omissis ****, giusta autorizzazione del **Giudice Delegato dott.ssa ** Omissis ****, è stato incaricato dai liquidatori **dott. ** Omissis ****, e **Rag. ** Omissis **** della procedura di liquidazione del patrimonio ex art.14-ter e ss. Legge 3/2012, dei Signori **** Omissis ****, in qualità di **Consulente Tecnico**, di procedere alla stima dei valori immobiliari di proprietà dei sopracitati, di esprimere specifico parere sullo stato di manutenzione e di verificare la documentazione ipotecaria e catastale esistente, di aggiornare la stima redatta il 3 marzo 2018 dal **CTU ** Omissis **** nel giudizio di esecuzione rubricato al n. RG. ****** ed infine di valutare la possibilità di suddividere il compendio immobiliare (Lotto n.1) in più Lotti visto il cospicuo valore stimato, al fine di facilitarne la liquidazione e massimizzarne il ricavato per il miglior soddisfacimento del ceto creditorio;

Indagini preliminari hanno consentito di individuare la consistenza della proprietà immobiliare e, in seguito a successivi sopralluoghi e verifiche, si è proceduto alla identificazione, descrizione e valutazione della stessa.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Trattasi di complesso residenziale, articolato su più livelli, costituito da due abitazioni in villino, due autorimesse con sottostanti cantine, un magazzino con tettoia e un'ampia area circostante, sistemata e recintata. Esso è ubicato nel territorio comunale di **** Omissis ****, in Via **** Omissis ****.

Di seguito vengono indicati i dati metrici del compendio immobiliare, tratti sia con misure dirette in loco e sia con misure indirette ricavate dalle planimetrie catastali. Tutti i valori delle superfici saranno forniti in c.t. (cifra tonda) ai fine del calcolo del valore delle singole unità immobiliari.

DATI CENSUARI - DATI CATASTALI – CATASTO TERRENI

AGENZIA DEL TERRITORIO DI **** Omissis ****

COMUNE CENSUARIO DI **** Omissis ****

FOGLIO	PART.	PORZ	QUALITÀ	CLASSE	SUPERF. (m ²)	REDD. DOM. (€)	REDD. AGR. (€)	VALORE IMPONIBILE (€)	NOTE
**	**		SEMIN ARBOR	1	6.735	43,48	40,00		
	**	**			3.721				LOTTO 1
	**	**			3.014				LOTTO 2
**	**	**	SEMIN ARBOR	2	250	1,29	1,36		LOTTO 2
**	**	**	SEMIN ARBOR	2	225	1,16	1,22		LOTTO 2
**	**	**	SEMIN ARBOR	2	201	1,04	1,09		LOTTO 2
**	**	**	SEMIN ARBOR	2	30	0,15	0,16		LOTTO 2
					7.441	47,12	43,83	5.301,00	

DATI CENSUARI - DATI CATASTALI – CATASTO TERRENI

AGENZIA DEL TERRITORIO DI **
COMUNE CENSUARIO DI **

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEG.	CL.	PIANI	CONS. m ² - VANI	SUPERF. CATAST. (m ²)	REND. (€)	INDIRIZZO	VALORE IMPONIBILE (€)	NOTE
1	**	**	**	A/7	2	S1-T-1	11,5 vani	340/362	593,93	**	74.835,18	LOTTO 1
2	**	**	**	C/6	2	S1	65 m ²	74 m ²	100,71	**	12.689,46	LOTTO 1
3	**	**	**	A/7	2	S1-T-1	11,5 vani	340/362	593,93	**	74.835,18	LOTTO 2
4	**	**	**	C/6	2	S1	65 m ²	74 m ²	100,71	**	12.689,46	LOTTO 2
5	**	**	**	C/2	1	T	46 m ²	40 m ²	59,39	**	7.483,14	LOTTO 2

TITOLI AUTORIZZATIVI

Il complesso edilizio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- ♦ Concessione Edilizia n° ** del **;
- ♦ Variante Concessione Edilizia n° ** del **;
- ♦ DIAE prot. ** del **;
- ♦ Permesso di Costruire a Sanatoria n° ** del **;
- ♦ DIAE prot. ** del **;
- ♦ Richiesta di certificato di agibilità n° ** del **;

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alla relazione si produce copia dell'elaborato progettuale. È stata rilevata la rispondenza dell'u.i. agli elaborati di progetto depositati e autorizzati dagli enti competenti, ad eccezione di lievi difformità di seguito evidenziate.

DIFFORMITA'

Con l'ausilio degli elaborati progettuali reperiti e sulla base dei rilievi e verifiche in loco espletate, è stato effettuato un esame comparativo atto all'analisi di eventuali difformità. Si è accertato che lo stato attuale risulta difforme dallo stato assentito, per le seguenti situazioni:

- 1) ♦ **apertura di una porta di collegamento sul muro divisorio tra i locali cantina posti al piano seminterrato, delle due u.i. identificate con i subb. 2 e 4;**
- 2) ♦ **realizzazione di locali cantina al piano interrato, con accesso da scala di collegamento posta all'interno delle autorimesse, identificate con i subb. 3 e 5;**
- 3) ♦ **diversa distribuzione interna, in corrispondenza della zona antibagno posto al piano primo, nella porzione di u.i. identificata con il sub. 4.**

Pertanto, sarà necessario il deposito di una pratica edilizio-urbanistica a sanatoria con conseguente variazione catastale tendente a rilasciare un titolo autorizzativo di conformità, allineando in tal modo lo stato di fatto a quello legittimo.

Gli oneri necessari per eseguire la suddetta sanatoria urbanistico-edilizia e gli aggiornamenti catastali, al fine

della presente valutazione si possono quantificare (previ opportuni preventivi e salvo diversa determinazione del Responsabile del Procedimento comunale in fase di istruttoria) in via precauzionale in circa **euro 6.000,00**.

Oltre agli oneri sopra riportati si può considerare, previo opportuno preventivo di professionista incaricato, una spesa tecnica di circa **euro 4.000,00**.

Non si segnalano elementi di degrado specifici visibilmente rilevanti.

UBICAZIONE

Il complesso residenziale, articolato su più livelli, è ubicato in Via **, ai civici **, accessibile senza alcun limite al traffico veicolare, dotato di tutti i servizi e le infrastrutture pubbliche, ben servito da servizi di trasporto pubblici e privati, e ben collegato con le vie principali di comunicazione. Il contesto territoriale in cui sorge il fabbricato, denota una prevalenza di edifici abitativi.

STRUTTURA

Il complesso immobiliare, costituito da due villini bifamiliari adiacenti, è stato realizzato interamente con struttura portante intelaiata in cemento armato, tamponatura in muratura in laterizio a cassa vuota con paramento esterno di mattoni a faccia vista, tramezzi in laterizio forato posto a foglio, solai e orizzontamenti in latero-cemento, copertura a falde con manto in coppi, infissi esterni in doppio vetro con persiane, pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimenti in pietra naturale, ceramica, monocottura e parquet, riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma a gas regolata da termostato, acqua potabile municipale, energia elettrica, telefono.

STATO DI MANUTENZIONE

Le unità immobiliari sono attualmente complete e funzionali; le due cantine poste al piano interrato, alle quali si accede dalla scala di collegamento posta all'interno delle autorimesse, risultano allo stato grezzo.

COMMERCIALIZZABILITÀ

La disamina delle caratteristiche generali, qualitative, posizionali, architettoniche e tecnologiche che contraddistinguono l'immobile in esame, rendono potenzialmente appetibile la richiesta mercantile.

Nel percorso valutativo, riportato di seguito, per esprimere un giudizio economico rispondente al particolare momento storico, tenendo conto della situazione economica attuale e delle prospettive legate a fattori sociologici, si ritiene sufficientemente attendibile, dopo attenta riflessione, trattandosi di immobili nel complesso di dimensioni extra ordinarie, formare due lotti separati e distinti.

Di solito la straordinaria ampiezza di un cespite incide con più frequenza come fattore negativo, rendendo difficilmente alienabile un immobile di grandi dimensioni, incidendo direttamente sul fattore temporale.

Tale suddivisione, renderà più concreto il realizzo immediato, aumentando l'appetibilità sul mercato aumentando il numero di soggetti interessati all'acquisto.

VALUTAZIONE DI MERCATO

Si è provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza. Come ben noto è rallentata la

corsa al rialzo dei prezzi del mercato immobiliare iniziata qualche anno addietro; il mercato immobiliare è in fase transitoria dovuta alla recessione e alle tensioni inflazionistiche in atto nella nostra economia che determinano squilibri tra domanda e offerta.

Sulla base degli elementi caratterizzanti i beni in questione, valutato lo stato degli immobili, valutati i valori correnti di mercato e i valori forniti dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per il Comune di **, riferiti ad edifici con eguale destinazione, deprezzando l'immobile, ove occorra, in base alle caratteristiche costruttive, nonché allo stato di conservazione e manutenzione; si riportano di seguito, a titolo indicativo, le quotazioni medie per beni comparabili a quello della presente valutazione rilevate da listini (es. Omi – Agenzia del Territorio)

CRITERI DI MISURAZIONE

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono indicati da SIM (sistema italiano di misurazione) per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale.

Il sistema italiano di misurazione è riconosciuto dal codice delle valutazioni immobiliari (ITALIAN PROPERTY VALUATION STANDARD), promosso da TECNOBORSA, adottato in collaborazione con tutti gli ordini e consigli nazionali, ABI, AGENZIA DEL TERRITORIO, Ministeri competenti, UNIONCAMERE, UNIVERSITA', ASSOCIAZIONE GEO-VAL, E-VALUATION e tutte le associazioni di settore.

Il nuovo sistema italiano di misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili nei casi in cui non è prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e standard internazionali ed è determinata: i coefficienti di ponderazione sono stati calcolati in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra

dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino ad uno spessore massimo di cm 25.

nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi con vista, 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- porticati, patii e scale interne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

c) per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'abitazione principali ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

d) nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi di alto fusto, altrimenti, 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile;

e) i coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

i coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate del valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

FABBRICATO ED AREA PERTINENZIALE SISTEMATA

PROSPETTO ANALITICO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1

DESCRIZIONE	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
Abitazione (p. terra)	138,50	1,00	138,50		
Abitazione (p. primo)	133,50	1,00	133,50		
Taverna e servizi (p. seminterrato)	193,50	0,50	96,75		
Balconi-terrazze	125,00	0,35	43,75		
Cantine (p. interrato)	25,00	0,30	7,50		
Autorimessa (p. seminterrato)	74,00	0,50	37,00		
Area esterna (conteggio ½)	1.000,00	0,10	100,00		
TOTALE			557,00	850,00	473.450,00

LOTTO 2

DESCRIZIONE	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
Abitazione (p. terra)	138,50	1,00	138,50		
Abitazione (p. primo)	133,50	1,00	133,50		
Taverna e servizi (p. seminterrato)	193,50	0,50	96,75		
Balconi-terrazze	125,00	0,35	43,75		
Cantine (p. interrato)	25,00	0,30	7,50		
Autorimessa (p. seminterrato)	74,00	0,50	37,00		
Magazzino-Tettoia (p. terra)	46,00	0,30	12,90		
Area esterna (conteggio ½)	1.000,00	0,10	100,00		
TOTALE			569,90	850,00	484.415,00

L'area di sedime del fabbricato e la corte circostante, ricadono in base al Piano Regolatore Generale del Comune di **, in "Zona di Completamento con tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità" soggette all'applicazione dell'art. 59 delle N.T.A.

Confini:

- nord: **;
- sud: **;
- est: **
- ovest: **

TERRENO AGRICOLO CON COLTURA FLOREALE, ORTIVA, CON ULIVETO E PIANTE DA FRUTTO

INDAGINI DI MERCATO

Si riportano di seguito le quotazioni medie comparabili a quelli oggetto della presente valutazione rilevate da:

valori agricoli medi della Provincia di **, annualità **, dati pronunciamento Commissione Provinciale, Regione Agraria n. 5, Colline litoranee di **, Comune di **.

FONTE	QUALITÀ	€/M ²
VAM	SEMIN ARBOR	1,96
VAM	SEMIN ARBOR IRRIGUO	3,88
VAM	FRUTTETO	4,43
VAM	ORTO IRRIGUO	7,22
VAM	ULIVETO	3,50

Da un'indagine approfondita è emerso che sul terreno sono presenti diverse piante di ulivo, piante da frutto varie, colture floreali variegata, colture ortive di stagione e piante ornamentali.

Viste le caratteristiche del terreno, trattandosi di seminativo arborato dotato di sistema di irrigazione, di buona fertilità, con giacitura leggermente acclive, di facile accesso, con forma regolare, con piantagioni di media età, si ritiene che il più probabile valore di mercato si attesti in € 7,50 al m².

PROSPETTO ANALITICO DI VALUTAZIONE

FGL.	PART.	QUALITÀ	CL.	SUPERFICIE (M ²)	REDD. DOM. (€)	REDD. AGR. (€)	VALORE IMPON. (€)	VAM MEDIO (€/M ²)	VALORE DI MERCATO (€)
**	**	SEMIN ARBOR	1	6.735	43,48	40,00			
**	**	SEMIN ARBOR	2	250	1,29	1,36			
**	**	SEMIN ARBOR	2	225	1,16	1,22			
**	**	SEMIN ARBOR	2	201	1,04	1,09			
**	**	SEMIN ARBOR	2	30	0,15	0,16			
				7.441	47,12	43,83	5.301,00	7,50	55.807,50

Tali aree ricadono, in base al Piano Regolatore Generale del Comune di **, in "Area Agricola", soggette all'applicazione dell'art. 52 delle N.T.A.

Confini:

- nord: **;
- sud: **;
- est: **;
- ovest: **;

PROVENIENZA

Risulta di proprietà dei Signori ** Omissis **, in forza dell'atto di acquisto Notaio ** del **, Repertorio n° ** e trascritto in data **, RP/RG ** (compravendita).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A carico Signori ** Omissis **, per il complesso edilizio in parola, si rilevano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- ♦ 1 - *TRASCRIZIONE A FAVORE* del ** RP/RG **– atto tra vivi – *compravendita Atto ** del ***;
- ♦ 2 - *TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO* del ** RP/RG ** atto tra vivi – *permuta Atto **rep. **del ***;
- ♦ 3 - *TRASCRIZIONE CONTRO* del **– RP/RG **– atto tra vivi – *costituzione di vincolo Atto ** rep. ** del ***;
- ♦ 4 - *TRASCRIZIONE CONTRO* del **– RP/RG **– atto tra vivi – *costituzione servitù coattiva **- rep. ** del ***;
- ♦ 5 - *ISCRIZIONE CONTRO* del **– RP/RG **– decreto ingiuntivo – *Ipoteca giudiziale **- rep. ** del ***;
- ♦ 6 - *ISCRIZIONE CONTRO* del **– RP/RG **– decreto ingiuntivo – *Ipoteca giudiziale ** - rep. ** del ***;
- ♦ 7 - *ISCRIZIONE CONTRO* del **– RP/RG **– decreto ingiuntivo – *Ipoteca giudiziale ** - rep. ** del ***;
- ♦ 8 - *TRASCRIZIONE CONTRO* del **– RP/RG **/** – *atto giudiziario – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio - rep. **del ***;

COMMENTO FINALE

Il sottoscritto puo' riferire, effettuate le indagini ricognitive, analizzate le documentazioni tecniche acquisite, confrontate le caratteristiche superficiali, posizionali, tipologiche, economiche e di compravendita di immobili simili dello stesso segmento di mercato, viste le quotazioni medie per beni comparabili ed effettuati i relativi raggugli ponderali, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, constatato che trattasi di un villino bifamiliare con redditualità, utilizzo e condizioni generali indipendenti, che il piu' probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, nello stato attuale, nel mese di luglio 2022, puo' indicarsi nella cifra che viene cautelativamente espressa in:

LOTTO 1

FABBRICATO A

[€] **473.450,00**, in cifra tonda [€] **473.000,00** (euro quattrocentosettantatremila/00).

TERRENO A

[€] **27.903,75**, in cifra tonda [€] **28.000,00** (euro ventottomila/00).

TOTALE

[€] in cifra tonda [€] **501.000,00** (euro cinquecentounomila/00).

LOTTO 2

FABBRICATO B

[€] **484.415,00**, in cifra tonda [€] **484.000,00** (euro quattrotantaquattromila/00).

TERRENO B

[€] **27.903,75**, in cifra tonda [€] **28.000,00** (euro ventottomila/00).

TOTALE

[€] in cifra tonda [€] **512.000,00** (euro cinquecentododicimila/00).

NOTE

Dal rilievo geometrico e topografico esterno effettuato sono emerse delle non rispondenze tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi dell'area, quest'ultima completamente materializzata con apposita recinzione.

Nella formazione dei due lotti, si è tenuto conto delle condizioni generali degli immobili, delle loro consistenze e del fatto che gli spazi pertinenziali attualmente sono percorribili senza alcuna limitazione, cercando di formare due corpi omogenei indipendenti.

All'atto esecutivo di divisione dei due lotti, previa presentazione di pratica urbanistica e successiva variazione catastale per il frazionamento, occorrerà realizzare opere murarie e di recinzione, tenendo conto dei servizi comuni attualmente esistenti (quali rete fognaria, rete elettrica e idraulica generali, pozzo artesiano, impianto di irrigazione, percorsi e camminamenti esterni, ecc.), cercando di non costituire, ove possibile, parti condominiali, ad eccezione del cancello pedonale di ingresso e del passaggio comune da realizzare per accedere ai rispettivi fondi agricoli abbinati ai singoli fabbricati.

Tutte le spese di divisione fisica dei due lotti non sono ad oggi quantificabili se non a seguito di opportune indagini da parte di ditte specializzate.

Ascoli Piceno, 08-07-2022

Il Tecnico
geom. Piccinini Carlo

ALLEGATI

- ♦ 1 - cartina della zona
- ♦ 2 - documentazione fotografica
- ♦ 3 - documentazione catastale
- ♦ 4 - documentazione urbanistica
- ♦ 5 - elaborati tecnici
- ♦ 6 - schede comparabili valori Omi
- ♦ 7 - ispezioni ipotecarie