
TRIBUNALE DI ANCONA

Amministrazione di sostegno 1326/2024

Perizia beni immobili

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Perini Marco, con studio in Via Brodolini, 26/C - 60030 - Serra de' Conti (AN), email info@perinimarco.it, PEC marco.perini1@geopec.it iscritto al Collegio Geometri di Ancona al n.2286, ha ricevuto incarico dall'Avv. Mengarelli Davide in qualità di Amministratore di sostegno del sig. ***, di redigere perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili facenti parte del patrimonio della succitata ditta.

PREMESSA

I beni oggetto di perizia sono costituiti come di seguito:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Trecastelli (Ripe) (AN) – via Castello n.7, piano T-1-2-3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBIcata A TRECASTELLI (AN) – VIA CASTELLO N.7, PIANO T-1-2-3

Abitazione cielo terra situata all'interno del centro storico del Comune di Trecastelli (Ripe).

LOTTO UNICO

Oggetto della presente stima sono:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Trecastelli (Ripe) (AN) – via Castello n.7, piano T-1-2-3

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta all'interno del centro storico del comune di Trecastelli – Ripe. L'immobile si sviluppa su quattro livelli collegati da scala interna ad uso esclusivo. E' posto in testa ad un aggregato strutturale, infatti una facciata risulta in aderenza con altre unità immobiliari non oggetto della presente, gli altri tre prospetti dell'immobile si affacciano direttamente sulla pubblica via nonché sulle mura castellane che circondano il borgo. Il fabbricato è quindi libero su tre lati, non dispone di corti o posti auto ma è servito dall'adiacente parcheggio pubblico.

TITOLARITA'

Le unità immobiliari oggetto di stima appartengono alla ditta '***' per la piena ed intera proprietà.

CONFINI

L'unità immobiliare ha una facciata in aderenza con altre unità immobiliari non oggetto della presente ed altre tre facciate libere che danno direttamente su via Castello, strada che perimetra il borgo. I prospetti nord ed est si affacciano direttamente sulle mura castellane che circondano il borgo medievale.

Borgo che risulta nel contesto ben conservato con immobili tipici dei centri storici marchigiani.

CONSISTENZA

L'unità immobiliare si sviluppa principalmente su un unico ambiente per piano collegato dalla scala ad uso esclusivo interna. Allo scopo si riporta breve tabella riepilogativa della consistenza.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano terra	21,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,20 m	T
Piano primo	21,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,20 m	1
Piano secondo	21,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,20 m	2
Balcone	5,00 mq	5,00 mq	0,30	1,50 mq		2
Piano terzo	21,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,47 m	3
Totale superficie convenzionale:				121,50 mq		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati come di seguito:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	279	1		A3	1	3,5	91 mq	139,19 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Infatti, al piano terra non risulta indicato il servizio igienico nonché la porta e la finestra poste sul lato nord del fabbricato. Al piano secondo invece risulta demolito il locale 'latrina' posto sul balcone.

Dette opere possono essere sanate tramite opportuna pratica edilizia con relativo pagamento della sanzione e successivo aggiornamento catastale attualmente stimabili in euro 4.000,00 oltre IVA e cassa previdenziale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta in sufficiente stato conservativo. Benché esternamente l'abitazione si mantenga egregiamente e non necessita di interventi se non quelli di manutenzione ordinaria, internamente necessita di alcuni interventi per adeguarla agli attuali standard abitativi quali il rifacimento dell'impianto elettrico e la realizzazione dell'impianto di riscaldamento in quanto attualmente l'unica fonte di riscaldamento risulta il camino a legna al piano primo ed un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. L'intero immobile, ad oggi disabitato, riporta le caratteristiche finiture tipiche degli anni 60. Sono presenti infiltrazioni sparse provenienti dalla copertura. Il solaio tra piano terra e piano primo realizzato in travi e tavolato in legno risulta in buono stato di conservazione, in quanto oggetto di intervento in epoca recente, mentre tutti gli altri solai sono realizzati in travi, travetti e piastrelle, tipici dell'epoca di costruzione, tutti quasi completamente ricoperti da perlinato in legno, di cui se ne consiglia la rimozione per valutare lo stato di manutenzione. Allo stato attuale non risulta possibile l'utilizzo senza porre in essere un'adeguata ristrutturazione dell'intero fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il fabbricato di remota costruzione è composto da un piano terra dov'è presente il servizio igienico ed un locale deposito, al piano primo è presente la cucina, mentre ai piani secondo e terzo due camere. L'altezza di interpiano è di ml 2,20 ad esclusione dell'ultimo piano avente copertura inclinata con altezza variabile da ml2,20 sino al colmo di ml 3,00. L'immobile ha struttura principale in muratura faccia a vista con solaio al piano terra composto da travi in legno e sovrastante tavolato, mentre tutti gli altri solai compreso quello di copertura sono del tipo trave e travetto in legno con piastrella in cotto. La suddivisione interna è principalmente dettata dalle murature portanti e dalla scala interna che serve tutti i piani del fabbricato. La copertura è in coppi, probabilmente senza guaina sottostante viste le piccole infiltrazioni che si possono notare sulle pareti. La pavimentazione è mista, ovvero in bicottura per i piani terra e primo ed in cotto per i piani secondo terzo e la scala, tipico dell'epoca di costruzione. Gli infissi sono in legno vetro singolo anch'essi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato, esternamente sono posti degli scuroni in legno. E' presente l'impianto idrico ed elettrico, manca un sistema di riscaldamento moderno del fabbricato. E' presente un camino nel locale cucina con canna fumaria in eternit.

L'immobile allo stato attuale necessita di lavori di adeguamento sia a livello sismico che energetico e non risulta da subito fruibile se non previa una ristrutturazione pesante di tutta l'unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile risulta pervenuto all'attuale proprietario in forza dell'atto di compravendita del 12/07/2013 a firma del Notaio Biondi Federico repertorio n.80286, dove il sig. *** acquistava la proprietà dalla sig.ra *** (si allega relativo atto).

In precedenza, risultano i seguenti passaggi di proprietà:

- Compravendita del 28/01/2002 a firma del Notaio Biondi Federico repertorio n. 57397;
- Denuncia di Successione del 12/08/1997
- Compravendita del 28/07/1995 a firma del Notaio Sabatini repertorio n. 21520;
- Decreto di trasferimento del 28/04/1995 a firma del Giudice dell'Esecuzione repertorio n. 1018.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona in data 04/11/2024 non risultano iscrizioni sull'immobile oggetto di perizia.

REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito all'accesso agli atti depositati al Comune di Trecastelli sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n.501-03 prot. 994/03 del 04/02/2003 per ripristino muratura esterna faccia a vista;
- DIA prot.4926 del 25/09/1995 per lavori di ripassatura primo solaio e rifacimento pavimento;

Non sono emerse pratiche edilizie circa la demolizione della latrina posta sul balcone ne per la realizzazione del servizio igienico al piano terra. Dette modifiche possono essere sanate come già specificato nel capitolo dati catastali.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Nel complesso l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto non sono emersi danni rilevanti dal punto di vista strutturale ma il fabbricato va rivisto completamente sotto questo punto di vista con interventi di miglioramento ed adeguamento sismico ed anche sotto il profilo

energetico in quanto sprovvisto di qualsivoglia accorgimento per il risparmio energetico.

Per procedere alla stima si è proceduto alla ricerca di compravendite di immobili simili avvenute in zona e sono emersi i seguenti atti:

- Compravendita Notaio Biondi Federico repertorio n. 88.893 del 07/08/2019.

Tenuto conto e fatti i dovuti raffronti con l'unità immobiliare comparabile, viste in modo particolare il grado di finitura, la posizione e i lavori di manutenzione necessari all'immobile, nonché la mancanza di un posto auto ad uso esclusivo, valutando inoltre l'andamento del mercato degli ultimi anni si ritiene congruo considerare un valore unitario di euro ***** al mq, vista anche la particolare contrazione del mercato della zona e la numerosa disponibilità di immobili simili, il tutto come di seguito specificato:

	<u>unità immobiliare</u>	<u>superficie commerciale</u>	<u>valore unitario</u>	<u>stima</u>
1	Foglio 2 mapp.279 sub.1	mq 121,50	€ *****	€ *****
2	Spese sanatoria			€ *****
			TOTALE	€ *****

Visto quanto descritto nella presente relazione e per quanto determinato nella valutazione di stima, tenuto conto delle difformità riscontrate, il valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, si può ritenere equamente stabilito nella somma di euro *****

Serra de' Conti, li 31/01/2025

Geom. Perini Marco

Allegati:

- visure e planimetrie catastali
- estratti di mappa
- atto di provenienza
- documentazione fotografica