

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA A VALUTAZIONE DEI BENI DI PROPRIETA'

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA



GIUDICE DESIGNATO

DOTT. SSA FRANCESCA SIRIANNI

LIQUIDATORI

DOTT. SSA CIOTTI MILENA

DOTT. ARTURO TALLIANI

STIMA DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Paoloni Simone, nato ad Ascoli Piceno il 26/07/1980, ed ivi residente per la carrca in Viale Sinibaldo Vellei n. 22, iscritto all'Albo dei Geometri Professionisti della Provincia di Ascoli Piceno, con il n° 1033, in data 04/01/2024, giusta autorizzazione del Giudice Delegato dott.ssa Francesca Sirianni, è stato incaricato dai liquidatori dott.ssa Ciotti Milena e Dott. Talliani Arturo, della procedura di liquidazione controllata R.G. n. 3/2023 dei signori _____, 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.

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

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Trattasi di villetta cielo terra costruita all'interno di un progetto di realizzazione di complesso trifamiliare articolato su più livelli, la porzione oggetto di valutazione si eleva per tre piani fuori terra, ed uno interrato. L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Ascoli Piceno e precisamente nel Quartiere Monticelli, Via delle Orchidee n. 26, lo stesso è composto da garage e fondaco al piano interrato, angolo cottura, soggiorno e lavatoio al piano terra, tre camere, un bagno ed un balcone al piano primo, fondaco, lavatoio, stenditoio, centrale termica e terrazzo al piano sottotetto, il fabbricato è circondato da ampia area esterna recintata e sistemata in parte con pavimentazione, in parte a verde

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 FABBRICATI

AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO
COMUNE CENSUARIO DI COLLI DEL TRONTO

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEG.	CL.	PIANI	CONS. m ² - VANI	SUPERF. CATAST. (m ²)	REND. (€)	INDIRIZZO	VALORE CATASTALE (€)
1	74	1242	2	A/2	5	T-1-2	7 vani	156/167	524,20	VIA DELLE ORCHIDEE N. 26	66.049,20
2	74	1242	3	C/6	5	S1	65 m ²	85 m ²	211,49	VIA DELLE ORCHIDEE N. 26	26.647,74

INTESTAZIONE CATASTALE

✓

Proprietà 1/2

✓

, Proprietà 1/2

TITOLI AUTORIZZATIVI

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

- ♦ Concessione Edilizia n° 391/90 del 17/11/1990;
- ♦ Concessione Edilizia in variante n° 461/91 del 24/12/1991;
- ♦ Concessione Edilizia in variante n° 128/92 del 11/04/1992;
- ♦ Concessione Edilizia in variante n° 465/92 del 27/11/1992;
- ♦ DIAE prot. 42814 del 21/07/2005;
- ♦ CIL prot. 2016/39277 del 08/06/2016;
- ♦ Certificato di agibilità n° 02 del 11/01/1993;

ELABORATI GRAFICI

Unitamente alla relazione si produce copia dell'elaborato progettuale. E' 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 del sopralluogo effettuato e verifiche in loco espletate a seguito di misurazioni a campione, 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) ♦ al piano primo sottostrada lo stato assentito prevedeva unico ambiente destinato a garage con un sottoscala destinato a fondaco, in fase di sopralluogo si è riscontrato che l'ambiente è stato suddiviso in tre porzioni ove una è stata destinata a rustico arredato ed utilizzato, con presenza di camino, una porzione è destinata a garage ed una a fondaco, al di sotto del sottoscala è stato realizzato un piccolo bagno di servizio;
- 2) ♦ Al piano terra lo stato assentito prevedeva ingresso con ampio soggiorno, angolo cottura e lavatoio, in fase di sopralluogo si è constatato che il lavatoio è stato trasformato in bagno senza rispetto dei requisiti igienico sanitari visto che ha accesso diretto sul soggiorno senza anti bagno;
- 3) ♦ Al piano sottotetto lo stato assentito prevedeva ambiente suddiviso in tre stanze e precisamente, fondaco, lavatoio e stenditoio, con un terrazzo ove ricavata la centrale termica, in fase di sopralluogo si è constatato che il locale destinato a lavatoio è stato trasformato in un bagno.

Visto quanto descritto è evidente che al fine di ripristinare la regolarità urbanistica, è necessario il deposito di una pratica edilizio - urbanistica a sanatoria per le opere che rispettano le normative vigenti in particolare i requisiti igienico sanitari, (altezze interne, superficie illuminotecniche, superfici minime, ecc) per tutto il resto è necessario ripristinare le destinazioni e gli usi approvati.

A seguito della sanatoria sarà necessario effettuare anche variazione catastale per aggiornamento delle planimetrie, tale variazione va fatta a prescindere in quanto da accertamenti effettuati, si è riscontrato che l'ascensore autorizzato urbanisticamente non è stato accatastato.

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 4.500,00, a meno che non vengano eseguite opere di ripristino. Mentre nel caso in cui la sanatoria venga effettuata solo per diversa distribuzione interna, ovvero senza mutamenti di destinazione d'uso, il costo di diritti di segreteria e sanzione è di circa €. 1.500,00 .

Oltre agli oneri e diritti di segreteria sopra riportati, si può considerare, previo opportuno preventivo di professionista incaricato, una spesa tecnica di circa Euro 4.000,00 relativi a rilievo e restituzione con strumentazione laser scanner, progettazione stato assentito e attuale/riformato, compilazione e presentazione titolo edilizio a sanatoria presso il SUE di Ascoli Piceno, variazione catastale e collaudo finale.

Oltre a quanto descritto al fine di mantenere il bagno al piano terra, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, sarà necessario realizzare un antibagno, mediante costruzione di pareti in cartongesso, modifica dell'apertura, installazione di nuovo infisso, lieve modifica alla disposizione interna per un costo complessivo di circa € 1.500,00,

Considerano il caso limite la regolarizzazione comporta un costo complessivo di € 9.000,00

UBICAZIONE

Il complesso residenziale, nasce come complesso trifamiliare, ubicato nel quartiere Monticelli del Comune di Ascoli Piceno e precisamente in Via delle Orchidee n. 28 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 tre villini trifamiliari adiacenti, l'oggetto della presente valutazione riguarda la porzione di testa lato ovest, l'edificio è stato realizzato mediante struttura portante in cemento armato, tamponatura in muratura del tipo a cassetta, con interposto pannello isolante in poliuretano, solai in latero cemento, solaio di copertura a doppia falda in latero cemento e manto di copertura in tegole, gli infissi sono in legno con doppi vetri, dotati di schermature solari del tipo persiane in legno, le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate.

Le finiture interne sono di ottime qualità, in particolare al piano terra sono presenti pavimenti in granito, stesso materiale utilizzato per il rivestimento della scala, al piano primo le camere sono dotate di pavimentazione in parquet, al piano secondo piastrelle in gres come all'interno dei bagni.

Dal punto di vista impiantistico, l'edificio è dotato di impianto elettrico rispettante le normative vigenti, impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia di recente installazione e radiatori in ghisa, impianto acqua potabile e telefono..

L'edificio inoltre è dotato di impianto ascensore (piattaforma elevatrice) che collega il piano sottostrada al piano terra e primo, e impianto fotovoltaico di recente installazione collegato a pompa di calore termodinamica.

L'area esterna è completamente recintata ed in parte sistemata con pavimentazione, in parte sistemata a verde.

STATO DI MANUTENZIONE

L'edificio è attualmente completo e funzionale; si trova in ottimo stato di conservazione e non sono stati rilevati interventi necessari ad eccezione di manutenzione agli infissi in legno, e alcuni interventi sulle parti esterne in cemento a vista esposti alle intemperie come parapetti e frontolini

COMMERCIALIZZABILITA'

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 immobile non frazionabile formare un unico lotto.

La zona in cui ricade l'immobile risulta prettamente del tipo residenziale con costruzioni tipiche a quella oggetto di valutazione, nel corso degli anni nei pressi, sono state riscontrate diverse compravendite di edifici simili, la zona ed il collegamento viario rende appetibile l'immobile

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 Ascoli Piceno, 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)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: ASCOLI PICENO

Fascia/zona: Periferica\|MONTICELLI\%20-%20VIA\%20DEL\%20COMMERCIO\%20-%20VIA\%20P.A.

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

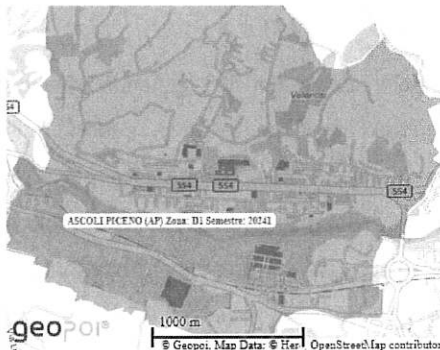
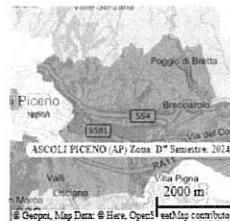
Nel 1° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallegio e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2019.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	6,4	8,2	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	3,9	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	3,4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	1700	L	5,5	7	L
Autorimesse	Normale	640	860	L	2,5	3,5	L
Box	Normale	770	1050	L	3	4,2	L
Posti auto coperti	Normale	450	600	L	1,8	2,4	L
Posti auto scoperti	Normale	320	430	L	1,3	1,7	L
Ville e Villini	Normale	1050	1500	L	4,2	6,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	2100	L	6,7	8,6	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Oltre ai parametri sopra indicati, nella provincia di Ascoli Piceno e' stata costituita in collaborazione tra il collegio dei geometri di Ascoli Piceno, i notai ed il tribunale di Ascoli Piceno, una banca dati del mercato immobiliare, ove vengono riportati i dati delle recenti compravendite, tale banca dati viene aggiornata costantemente, pertanto molto attendibile dal punto di vista parametrico per la valutazione immobiliare. ad oggi i dati sono disponibili online sulla pagina stimatrix Ascoli formaps.

il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una ricerca delle ultime compravendite avvenute sia sull'edificio oggetto di valutazione sia a ridosso e sono stati rilevati 5 comparabili:

- 1) Comparabile 1 fabbricato cielo terra distinto al catasto fabbricati foglio n. 74 particella 1068 sub 4, atto del 30/09/2021 - mq 138 venduta ad €/mq 1.391,30;
- 2) Comparabile 2 fabbricato cielo terra distinto al catasto fabbricati al foglio n. 74 particella 548 sub 3, atto del 20/12/2023 mq 188 venduto ad €/mq 824,47;
- 3) Comparabile 3 appartamento con box distinto al catasto fabbricati al foglio n. 74 particella 1174 sub 2 atto del 14/03/2019 mq 167, venduto ad €/mq 1.468,00;
- 4) Comparabile 4 appartamento distinto al catasto fabbricati al foglio n. 74 particella 744 sub 4 atto del 02/03/2019 mq 135, venduto ad €/mq 1.333,33;
- 5) Comparabile 5 villino distinto al catasto fabbricati al foglio n. 74 particella 1028 sub 2 atto del 10/05/2021 mq 165, venduto ad €/mq 1.084,85;

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 e' 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 e' prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e standard internazionali ed e' 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 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 pertinentenziali 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 e' computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se e' di collegamento tra i livelli della stessa unità. non e' 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

DESCRIZIONE	SUP. TOTALE LORDA M ²	COEFF. POND.	SUPERF. VIRTUALE M ²	VALORE MEDIO DI (€)/ M ²	VALORE (€)
Garage / fondaco (p. sottostrada)	83,00	0,50	41,50		
Abitazione (p. terra)	68,00	1,00	68,00		
Abitazione (p. primo)	70,00	1,00	70,00		
Balcone (p. primo)	5,00	0,30	1,50		
Lavatoio/fondaco (p. secondo)	52,00	0,50	26,00		
terrazzo (p. secondo)	13,50	0,35	4,72		
Centrale termica (p. secondo)	1,50	0,40	0,60		
Area esterna e rampa	87,00	0,10	8,70		
TOTALE			221,02	1.250,00	276.275,00

L'area di sedime del fabbricato e la corte circostante, ricadono in base al Piano Regolatore Generale del Comune di Ascoli Piceno, in "Zona di Completamento con tessuto prevalentemente residenziale a media densità" soggette all'applicazione dell'art.

49 delle N.T.A.

Confini:

- nord: Via delle Orchidee;
- sud: Strada Statale 4 Salaria;
- est: unità immobiliare proprietà Pavoni Emidio /Visconti Rossana (fgl. 74 p.III 1241)
- ovest: unità immobiliari proprietà De Angelis Monia (fgl. 74 p.III 1041);

PROVENIENZA

Risulta di proprietà dei _____ in forza dell'atto di acquisto
di Ascoli Piceno (AP) del 19/02/1993, Repertorio n° 107649 e trascritto in data 20/02/1993, RP/RG
913/1167 (compravendita).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A carico Signor _____ per il complesso edilizio in parola, si rilevano le seguenti
trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- ♦ 1 -TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/02/1993 – RP/RG 913/1167 – atto tra vivi –
compravendita Atto _____ rep. 107649 del 19/02/1993
- ♦ 2 -ISCRIZIONE CONTRO del 20/02/1993– RP/RG 130/1168 – ipoteca volontaria –
Concessione a garanzia di mutuo condizionato- rep. 107650 del 10/02/1993;
- ♦ 3 -ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2017– RP/RG 212/1365 – ipoteca volontaria –
Concessione a garanzia di mutuo condizionato- rep. 4894/3711 del 02/03/2017 a favore della _____

COMMENTO FINALE

Il sottoscritto può 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 ragguagli ponderali, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, constatato che trattasi di un villino a schiera, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, nello stato attuale, nel mese di gennaio 2025, può indicarsi nella cifra che viene cautelativamente espressa in:

LOTTO 1

VILLINO A SCHIERA CIELO TERRA

[€] 276.285,00, in cifra tonda [€] 276.000,00 (euro duecentosettantaseimila/00).

TOTALE

[€] in cifra tonda [€] **276.000,00** (euro duecentosettantaseimila/00).

NOTE

Dal sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi rispetto allo stato approvato, sono state riscontrate le difformità sopra descritte che per la loro regolarizzazione comportano un costo complessivo massimo pari a circa € 8.500,00.

Ascoli Piceno, 20/01/2025

Il Tecnico
Geom. Paoloni Simone

ALLEGATI

- ♦ 1 - inquadramento
- ♦ 2 - documentazione fotografica
- ♦ 3 - documentazione catastale
- ♦ 4 - documentazione urbanistica
- ♦ 5 - agibilità
- ♦ 6 - ispezioni ipotecarie
- ♦ 7 - elaborati tecnici con indicazione difformità