

TRIBUNALE DI FERMO

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

R.G.E n. 5/2021

La sottoscritta Arch. Calabò Carmela nata a Porto San Giorgio (FM) il 28/03/1968, residente a Fermo (FM) in Via della Civiltà n. 21 con Studio Tecnico presso Porto San Giorgio, in Via Michelangelo n.89 (FM), regolarmente inscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Fermo al n. 389, redige la presente consulenza tecnica di stima dei beni immobili del Sig., su incarico del Tribunale Ordinario di Fermo - Giudice Dott.ssa Rocchi Lucia.

IDENTIFICAZIONE PARTI COINVOLTE

-, società a responsabilità limitata con unico socio, costituita ai sensi dell'art. 4 della Legge 130 del 30/04/1999 con sede legale in, vian.,

CREDITORE PROCEDENTE

-, nato il a (AP) e residente in, in (c.f.), deceduto in il

CONVENUTO PRINCIPALE

Premesso che:

- *in data 11.11.2022, ho ricevuto l'incarico di redigere la consulenza tecnica estimativa immobiliare;*
- *in data 03.01.2023, ho effettuato delle visure catastali per verificare l'intestazione degli immobili oggetto di stima;*
- *in data 11.01.2023, mi sono recata presso l'immobile, nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, con l'Avv. Lanese Giovanni dell'I.V.G. Marche, per effettuare un rilievo tecnico fotografico necessario per la stima (1°sopralluogo) che ha potuto aver luogo, in*

*quanto l'immobile risulta non accessibile e si effettuerà un secondo sopralluogo, de
stabilire;*

- *in data 20/02/2023 è stata redatta la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Santa Vittoria in Matenano;*
- *in data 04/04/2023, ho effettuato le visure ipocatastali, al fine di verificare l'eventuale presenza di gravami sugli immobili oggetto di stima;*
- *in data 07.07.2023, mi sono recata presso l'immobile, nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, con la presenza del figlio del convenuto per effettuare un rilievo tecnico fotografico necessario per la stima (2°sopralluogo)*
- *in data 10/07/2023 è stata redatta la richiesta di certificato di stato civile presso il Comune di Civitanova Marche (MC);*
- *in data 18/07/2023 è stata redatta la richiesta di certificato di stato civile presso il Comune di Santa Vittoria in Matenano;*

si relaziona quanto segue:

QUESITI DEL GIUDICE

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

1. In primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
oppure:
- *se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ove dalla documentazione risulti solo una trascrizione a favore del debitore di acquisto infraventennale dell'immobile, l'esperto dovrà in ogni caso acquisire documentazione comprovante l'ultimo atto di acquisto ultraventennale trascritto, al fine di verificare la continuità delle trascrizioni.

Dovrà quindi indicare con precisione nella perizia la sussistenza o meno di continuità delle trascrizioni.

2. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, cioè il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo/originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

3. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

4. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

a) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

c) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

d) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al precedente punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di

realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

e) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

f) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostate;

g) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando con specificità per ciascun immobile pignorato gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto divisionale;

h) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;

i) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

l) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi;

m) ad accettare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

n) ad accettare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

o) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

p) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

q) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

r) ad allegare altresì la check list (in formato .pdf) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (in formato .pdf) di cui all'articolo 567, II co.c.p.c. in modalità telematica PCT.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno è possibile affermare che i beni immobili di proprietà del Sig. sono censiti al N.C.E.U. come di seguito riportato:

1) Comune di Santa Vittoria in Matenano - Foglio 11 - Particella 98 - sub 2

Categoria A/2 – classe 3 – Consistenza 6.5 vani – Superficie catastale Totale: 243 mq – Superficie catastale Totale escluse aree scoperte: 238 mq - Rendita catastale € 268.56.

Altre informazioni: indirizzo C.da Bore n. 45 Piano S1-T-1; variazione del 20/09/2017 – inserimento in visura dei dati di superficie, **proprietà per 1/1;**

2) Comune di Santa Vittoria in Matenano - Foglio 11 – Particella 98, sub 3

Categoria C/2 – classe 3 – Consistenza 60 mq – Superficie catastale Totale: 74 mq - Rendita catastale € 114.65

Altre informazioni: indirizzo C.da Bore n. 45 Piano S1-T - variazione del 20/09/2017 - **proprietà per 1/1.**

I suddetti subalterni si trovano in un'area di corte identificata come, sub 1, B.C.N.C., nella quale è presente una piscina, anche'essa ad uso comune per entrambi i sub.

Dette proprietà si trovano in una zona (urbanistica) Agricola, periferica al centro

storico e su un terreno caratterizzato da diversi livelli di quota.

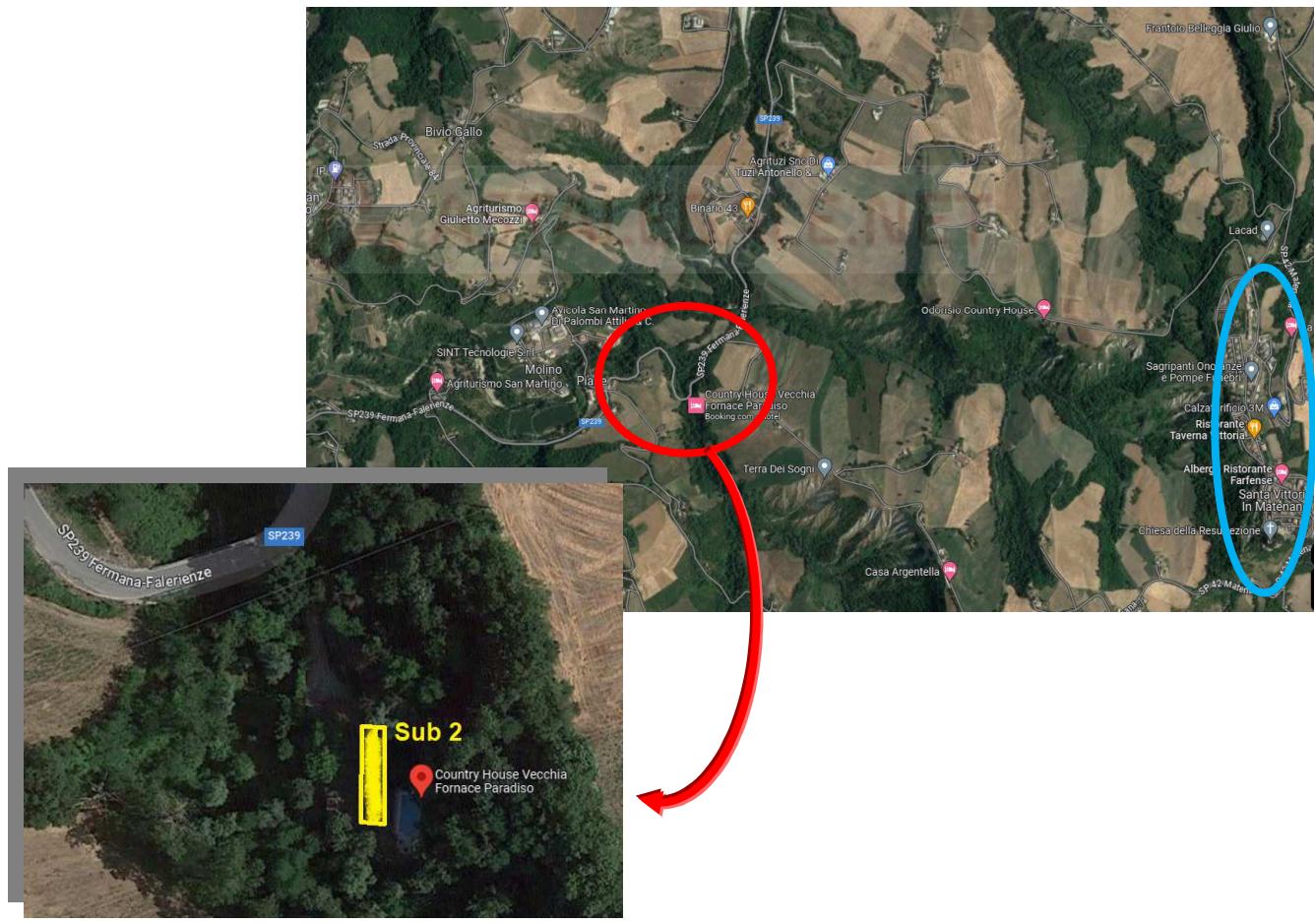
UBICAZIONE E CONFINI DEGLI IMMOBILI

Per facilitare le operazioni peritali si individuano due lotti che sono identificati nel foglio 11, particella 98, sub 2 e 3 e fanno parte di un Country House “Vecchia Fornace Paradiso”, in un’area prevalentemente naturalistica, a ridosso della SP239 Fermana-Faleriense, in zona periferica di Santa Vittoria in Matenano.

Lotto 1

Comune di Santa Vittoria in Matenano - Foglio 11 - Particella 98 - sub 2

Figura n°1 – Inquadramento territoriale



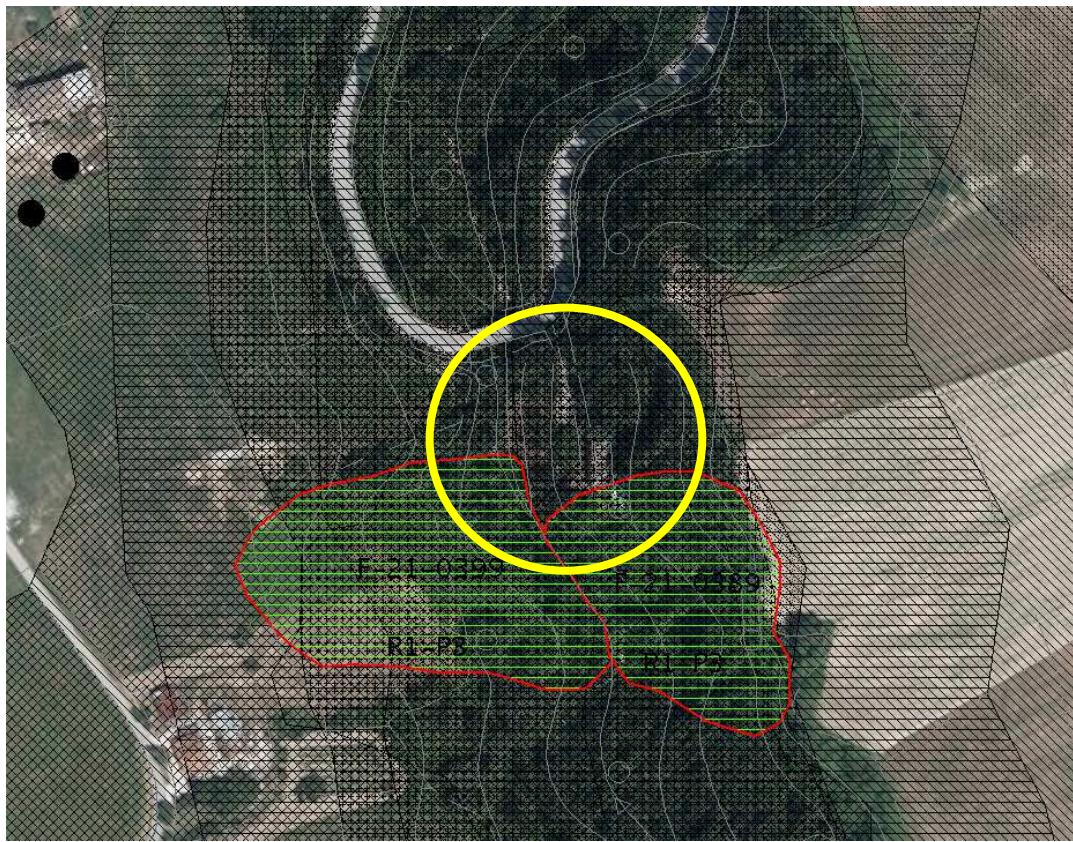
Lotto 2

Comune di Santa Vittoria in Matenano - Foglio 11 - Particella 98 - sub 3

Figura n°2 – Inquadramento territoriale



Figura n°3 – Estratto dal P.R.G.



Agricole
Zona agricola di progetto



Versanti
AMBITO TUTELA VERSANTI (art.31 P.P.A.R.)



Corsi d'Acqua
AMBITI TUTELA CORSI D'ACQUA (art.29 P.P.A.R.)



Area V
Area V (art. 23 P.P.A.R.)



L431-85
AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO
Legge 431/85 (Decreto Galasso) - Vincolo su corsi d'acqua



Botanico Vegetazionale
AMBITI DI TUTELA DEL PATRIMONIO BOTANICO
VEGETAZIONALE BOSCHI (UNITÀ DI PAESAGGIO UP1-UP3-UP6)



PAL Frane
R1



L'unità immobiliare è individuata urbanisticamente nel vigente P.R.G. del Comune di Santa Vittoria in Matenano (FM) nella zona Agricola

STORICO IPOCATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Da visure ipocatasali effettuata sugli immobili pignorati, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 26/09/2017 - Registro Particolare 5275 Registro Generale 7361
ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA – A favore –
Contro
2. TRASCRIZIONE del 01/02/2021 - Registro Particolare 1335 Registro Generale 1760
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – A
favore – Contro

RISPOSTA QUESITO N.2

Nella certificazione notarile viene riportata il seguente storico catastale relativo la proprietà del bene:

I beni oggetto di perizia risultano alla data del 05/03/2021 di proprietà dell'esecutato sig. per 1/1.

La proprietà risale ad atto di compravendita del 10/09/2004 fra l'esecutato e il sig., con atto del Notaio, nr 69970 di repertorio, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Fermo in data 25/09/2004 ai numeri 8243/4934.

La proprietà del sig. risale ad atto di compravendita del 15/12/1990 con atto di compravendita fra il sig. e il sig., con atto del Notaio, nr 5494 di repertorio, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Fermo in data 09/01/1991 ai numeri 188/172.

RISPOSTA QUESITO N.3

L'esecutato è deceduto in data 16/01/2022. In vita, l'esecutato era coniugato con la sig.ra

RISPOSTA QUESITO N.4

Da ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno si può affermare che i beni immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Urbano del Comune di Santa Vittoria in Matenano come di seguito riportato:

- **Foglio 11 Particella 98 Subalterno 2**

Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) – classe 3 – vani 6,5 – Sup. Catastale mq

243,00 – escluse aree scoperte mq 238 - Rendita catastale € 268,56 – Piano S1-T-1.

• **Foglio 11 Particella 98 Subalterno 3**

Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) – classe 3 – Consistenza mq 74,00 –

Rendita catastale € 114,65 – Piano S1-T.

Gli immobili sopra descritti sono tutti ubicati nel Comune di Santa Vittoria in Matenano (FM) in Contrada Bore n.45. Gli stessi fanno immobile a destinazione residenziale, situato a circa 2,5 km in linea d'aria a ovest.



Il luogo è situato in zona periferica/agricola rispetto al centro della città ma comunque dotato di:

- collegamenti alle zone limitrofe e al centro della città
- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Servizi principali

Il coefficiente globale di zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 0.90.

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'esecutato è un soggetto privato.

Trattasi di unità immobiliare e non di appezzamento di terreno e pertanto non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Presso l'ufficio competente del Comune di Santa Vittoria in Matenano sono state accertate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA del settembre 2004 per realizzazione di 5 alloggi interni e cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale.
- DIA del marzo 2007 per realizzazione di una piscina esterna.
- Certificato di agibilità del marzo 2007.

DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE

Lotto 1

Comune di Santa Vittoria in Matenano - Foglio 11 - Particella 98 - sub 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, in C.da Bore n. 45 e confina a ovest, a nord ad est e a sud con territorio agricolo di altre proprietà. Trattasi di fabbricato singolo cielo-terra ad uso abitativo che si sviluppa su tre livelli - piano primo sottostrada, piano terra e piano primo - collegati tra di loro tramite una scala interna, con corte esclusiva di pertinenza interamente delimitata e recintata.

Il coefficiente globale del fabbricato, valutando lo stato conservativo, oltre la descrizione precedentemente esaminata, è pari a 0.8

Lotto 2

Comune di Santa Vittoria in Matenano - Foglio 11 - Particella 98 - sub 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita nel Comune di Santa Vittoria in Matenano, in C.da Bore n. 45 e confina a ovest, a nord ad est e a sud con territorio agricolo di altre proprietà. Trattasi di fabbricato singolo cielo-terra ad uso magazzino/deposito che si sviluppa su due livelli -piano primo sottostrada e piano

terra - collegati tra di loro tramite una scala interna, con la stessa corte esclusiva di pertinenza, del lotto n. 1, interamente delimitata e recintata.

Lo stesso è risalente antecedentemente all'anno 1967 e strutturalmente è costituito da muri portanti e tetto con travi in legno e pianelle.

Il coefficiente globale del fabbricato, valutando lo stato conservativo, oltre la descrizione precedentemente esaminata è pari a 0.80

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Lotto 1

Comune di Santa Vittoria in Matenano - Foglio 11 - Particella 98 - sub 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione identificata al sub 2, riguarda il corpo principale del complesso, a pianta rettangolare, ad uso abitativo, si sviluppa su tre livelli -piano sottostrada, piano terra e piano primo - collegati tra di loro tramite una scala interna, è caratterizzato da struttura portante verticale in muratura piena di mattoni in laterizio, e prospetti esterni a faccia vista, con corte esclusiva di pertinenza di entrambi i lotti, interamente delimitata e recintata.

Il **piano sottostrada** ha un'altezza di mt 2,25 e una SUL di mq 73,00 suddivisi in zona cucina/pranzo, con un WC nel sotto scala, a cui si accede sia dall'ingresso principale (scale) che da due porte-finestra poste lungo la parete Ovest; in adiacenza, verso sud, si trova un locale tecnico con h mt 2.45.

Il **piano terra** ha l'altezza che varia da mt 2,55 a mt 2,40 e una SUL di mq 73,00 suddivisi in zona cucina, pranzo, zona disimpegno, wc e camera.

Il **piano primo** ha l'altezza che varia da mt 2,70 a mt 2,40 e una SUL di mq 73,00 suddivisi in 1 camera matrimoniale, una camera singola (con un'altezza media di mt

2.34), con ripostiglio interno e sul lato sud accesso diretto alla terrazza e scala esterna, un ripostiglio, un bagno ed un WC.

Internamente sono presenti pavimenti in cotto, porte in legno, pareti tinteggiate ed in parte con mattoni faccia vista.

Sono presenti impianto elettrico, idrico, di riscaldamento, con termosifoni in ghisa, alimentati da caldaia.

Si precisa che le altezze interne non è conforme e pertanto è necessaria una sanatoria urbanistica oltre che un nuovo accatastamento per un totale di spesa di circa € 3.000,00.

Per quanto sopra esposto e in relazione alle caratteristiche che lo descrivono, l'unità immobiliare ha un normale stato conservativo, pertanto è possibile assegnare allo stesso un coefficiente pari a 0.85.

Lotto 2
Comune di Santa Vittoria in Matenano - Foglio 11 - Particella 98 - sub 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione identificata al sub 3, riguarda il corpo accessorio del complesso, sempre a pianta rettangolare, ad uso magazzino/deposito si sviluppa su due livelli -piano primo sottostada e piano terra - collegati tra di loro tramite una scala interna, è caratterizzato da struttura portante verticale in muratura piena di mattoni in laterizio, e prospetti esterni a faccia vista, con la stessa corte esclusiva di pertinenza, del lotto n. 1, interamente delimitata e recintata.

Il **piano sottostada** ha un'altezza di mt 2,40 oltre una porzione con un'altezza di mt 2,80 e una SUL di mq 47 suddivisi in magazzino e wc, lato Nord, mentre una stanza deposito con un ulteriore wc, lato sud del corpo accessorio.

Il piano terra ha un'altezza di mt 2,10 e una SUL di mq 24 suddivisi in ripostiglio, WC, disimpegno con scala interna e due terrazze esterne (una lato nord ed un'altra lato sud) per una superficie complessiva di circa mq 19,00.

Internamente sono presenti pavimenti in cotto, porte in legno, pareti tinteggiate.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con termosifoni alimentati da caldaia.

Si precisa che le altezze interne non sono conformi oltre al fatto che nel magazzino è di fatto presenta una cucina e pertanto è necessaria una sanatoria urbanistica oltre che un nuovo accatastamento per un totale di spesa di circa € 3.000,00 oltre al ripristino della destinazione d'uso autorizzata.

Per quanto sopra esposto e in relazione alle caratteristiche che lo descrivono, l'unità immobiliare ha in generale un normale stato conservativo, pertanto è possibile assegnare allo stesso un coefficiente pari a 0.85.

VALORE MEDIO D'IMMOBILI SIMILARI A QUELLI OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore da attribuire all'unità immobiliare si utilizza il metodo della stima comparativo di beni simili a quelli in esame. I prezzi sono stati stabiliti sul posto da un'indagine diretta e mediante la consultazione di informazioni reperite in rete nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio riferite al secondo semestre dell'anno 2022. Il valore preso a riferimento riguarda, nella fattispecie, la quotazione che i beni spunterebbero

qualora fossero immessi sul mercato nello stato attuale, ossia senza subire alcun processo di trasformazione o di ripristino.

Tali valori sono di seguito aumentati o diminuiti secondo dei coefficienti di deprezzamento relativi alle caratteristiche proprie del bene oggetto di stima che lo descrivono nel dettaglio partendo dalla zona per poi passare più in particolare all'esame dello stato conservativo dell'unità oggetto di stima.

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: S VITTORIA IN MARENANO

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	480	700
Abitazioni civili	Ottimo	900	1000

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Per le unità immobiliari a destinazione residenziale, con uno stato conservativo normale, si desume che il prezzo medio di mercato per abitazioni di tipo civile è di circa € 900,00 al metro quadro. Tenuto conto dello stato conservativo e prendendo in considerazione i coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro, abbiamo come coefficiente correttivo complessivo 0,61:

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	0,9
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0,80
COEFFICIENTE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0,85

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

Avendo preso come riferimento per i locali produttivi il valore medio di € 900,00 al metro quadrato, moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui al calcolo nel paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario corretto al mq per l'unità oggetto di stima è di circa **€ 550,00**.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la misurazione della superficie residenziale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva degli immobili oggetto di stima sono le seguenti:

LOTTO 1			
	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
Piano terra	73,00	1	73,00
Piano primo	73,00	1	73,00
Piano secondo	73,00	1	73,00
terrazzi	13,00	0,4	5,20
Superficie commerciale			224,20 mq

LOTTO 2			
	mq	Coefficiente correttivo	Sup. (mq)
Piano terra	24,00	0,5	12,00
Piano sottostada	47,00	0,4	18,80
terrazzi	19,00	0,2	3,80
Superficie commerciale			34,60 mq

La corte esterna, pur identificata come bene comune ai due lotti oggetto di stima, per la sua estensione di circa mq. 10.000,00 ha con se una piscina interrata in buono stato di conservazione. Tale bene comune ha un valore stimabile in circa € 40.000,00 che va ad incrementare le unità immobiliari in modo proporzionale alla loro superficie.

Pertanto il lotto 1 ha un incremento di € 34.500,00 e il lotto 2 un incremento di € 5.500,00.



Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che le unità immobiliari dell'oggetto di valutazione, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo complessivo di mercato i seguenti importi dati dal risultato del valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali di ognuno:

- LOTTO 1 la somma di circa € **123.300,00** - € **3.000** (spese sanatoria) = €

120.300,00 + € 34.500,00 (piscina) = € 157.800,00

- LOTTO 2 la somma di circa € 19.000,00 - € 3.000 (spese sanatoria) = €

16.000,00 + € 5.500,00 (piscina) = € 21.500,00

In relazione a quanto sopra esposto si è potuto verificare che i beni immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

ALLEGATI:

A- DOCUMENTI CATASTALI

(A-1) Visure catastali;

(A-2) Elaborato Planimetrico

(A-3) Planimetrie catastali;

(A-4) Estratto di mappa

(A-5) Visure storiche

B- DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE (Lotto 1 e Lotto 2)

Ispezione Ipotecaria e relative note;

C- FASCICOLO FOTOGRAFICO (LOTTO 1 E LOTTO 2);

D – STATO CIVILE- CERTIFICATO DI MATRIMONIO- CERTIFICATO DI MORTE;

F – ACCESSO AGLI ATTI IN COMUNE.

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 15/09/2023



Arch. Carmela Calabò