

TRIBUNALE DI FERMO E.I.

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

CAUSA RGNR 106/2022

Il sottoscritto Ing. Calabrò Francesco nato a Porto San Giorgio (FM) il 28/12/1976, residente a Porto San Giorgio (FM) in Via A. Costa n°453, domiciliato professionalmente a Porto San Giorgio (FM) in Via Michelangelo Buonarroti n°89, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo con il n°A308, redige la presente consulenza tecnica di stima dei beni immobili del sig. _____, su incarico del Tribunale di Fermo Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Giudice Palmisano Milena.

Premesso che:

- *in data 26/05/2023 venivo nominato quale espero estimatore;*
- *in data 06/06/2023 ho effettuato giuramento;*
- *in data 06/09/2023 si effettuava sopralluogo presso gli immobili pignorati;*
- *la validità delle certificazioni acquisite ed utilizzate ai fini della redazione delle perizie di stima deve intendersi riferita unicamente alla data della loro emissione come indicata in ogni singolo documento e non alla data del presente elaborato;*
- *le verifiche di regolarità edilizia ed urbanistica, così come di conformità dello stato dei luoghi, sono state effettuate con riferimento ai parametri urbanistico- edilizi indicati negli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie, presumendo la legittimità dei relativi titoli abilitativi, l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni per specifiche materie e/o vincoli straordinari, la conformità degli impianti installati così come dei sistemi e/o materiali di coibentazione termica ed acustica, il cui accertamento richiederebbe indagini invasive, la corresponsione e/o delle opere previste da obblighi di natura contrattuale;*
- *il giudizio di stima dei beni immobili ha carattere di natura esclusivamente previsionale e, seppure risultante da accurate indagini di mercato, potrebbe non rappresentare l'effettivo prezzo di vendita dei beni che ne formano oggetto, in ragione della perdurante instabilità di mercato e delle particolari e contingenti condizioni del comparto immobiliare;*



Previa indagine di mercato del valore dei beni simili a quelli oggetto di stima, redatta sia verificando direttamente sul posto i valori di scambio nonostante in tale periodo sono estremamente limitati e sia consultando i valori pubblicati dagli enti di controllo del mercato immobiliare, **viene presentata una valutazione dello stato dei beni immobili e il loro valore allo stato attuale ricavato da un'oggettività del valore di mercato.**

QUESITI RIVOLTI AL CTU

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 procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
- Se il creditore procedente 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. In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa,



L'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n.15597/2019.

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 specifici 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 oblazioni 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 ostative;
- 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 accertare 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 allegghi 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. Specifici 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 accertare 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

QUESITO N. 1

Il creditore ha depositato certificazione notarile a firma del Notaio TIECCO Niccolò nel quale vengono identificati i seguenti immobili:

- Immobile sito a Porto Sant'Elpidio (FM) in via della Montagnola 86, censito al catasto fabbricati al Foglio 19 Particella 489 Subalterno 2
- Immobile sito a Porto Sant'Elpidio (FM) in via della Montagnola 86, censito al catasto fabbricati al Foglio 19 Particella 489 Subalterno 9
- Immobile sito a Porto Sant'Elpidio (FM) in via della Montagnola 86, censito al catasto fabbricati al Foglio 19 Particella 489 Subalterno 14

Come da documentale presentato, la proprietà dei suddetti immobili viene ricostruita sino ad un atto di compravendita del 1996 a favore dell'esecutato, contro _____ per 1/1 di proprietà.



QUESITO N. 2

Nella certificazione notarile viene riportato lo stato catastale attuale degli immobili alla data del 27/09/2022.

Gli immobili risultano così censiti:

- Catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio Foglio 19 Particella 489 Subalterno 2 – Categoria A/2 – Classe 4 – 4,5 vani – Superficie catastale 94 mq; totale escluse aree scoperte 84 mq – Rendita € 395,09.
- Catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio Foglio 19 Particella 489 Subalterno 9 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 32 mq – Superficie catastale 36 mq – Rendita € 66,11.
- Catasto fabbricati del Comune di Porto Sant'Elpidio Foglio 19 Particella 489 Subalterno 14 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie catastale 15 mq – Rendita € 28,92.

Da visure ipocatastali, sugli immobili risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 22/10/1996 4116 RP 5805 RG**
Atto tra vivi – compravendita – a favore di _____ – contro _____
- **NOTA DI ISCRIZIONE del 15/02/2011 219 RP 1156 RG**
Atto notarile pubblico – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Capitale € 95.000,00 – Totale € 190.000,00 – A favore di _____ – contro _____
- **NOTA DI ISCRIZIONE del 20/12/2021 1274 RP 10680 RG**
Atto Giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna – Capitale € 10.000,00 – Totale € 20.000,00 – A favore di _____ – contro _____
- **NOTA DI ISCRIZIONE del 20/12/2021 1275 RP 10680 RG**
Atto Giudiziario – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna – Capitale € 10.000,00 – Totale € 20.000,00 – A favore di _____ – contro _____
- **NOTA DI TRASCRIZIONE del 27/02/2022 6263 RP 8319 RG**
Atto Giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – A favore di _____ – contro _____

QUESITO N. 3

Come da estratto di matrimonio, il debitore risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.



QUESITO N. 4

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nella zona Centro-+Sud del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM).

Da una ricerca condotta presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno si rileva che le unità immobiliari, per la quale si viene predisposta la divisione in più lotti, sono censite come di seguito riportato:

Via della Montagnola n. 86 Comune di Porto Sant'Elpidio, Foglio 19 Particella 489 catasto Fabbricati

- **LOTTO 1** Subalterno 2 – Categoria A/2 – Classe 4 – 4,5 vani – Superficie catastale 94 mq; totale escluse aree scoperte 84 mq – Rendita € 395,09.
- **LOTTO 2** Subalterno 9 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 32 mq – Superficie totale 36 mq – Rendita € 66,11.
- **LOTTO 3** Subalterno 14 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 14 mq – Superficie totale 15 mq – Rendita € 28,92.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

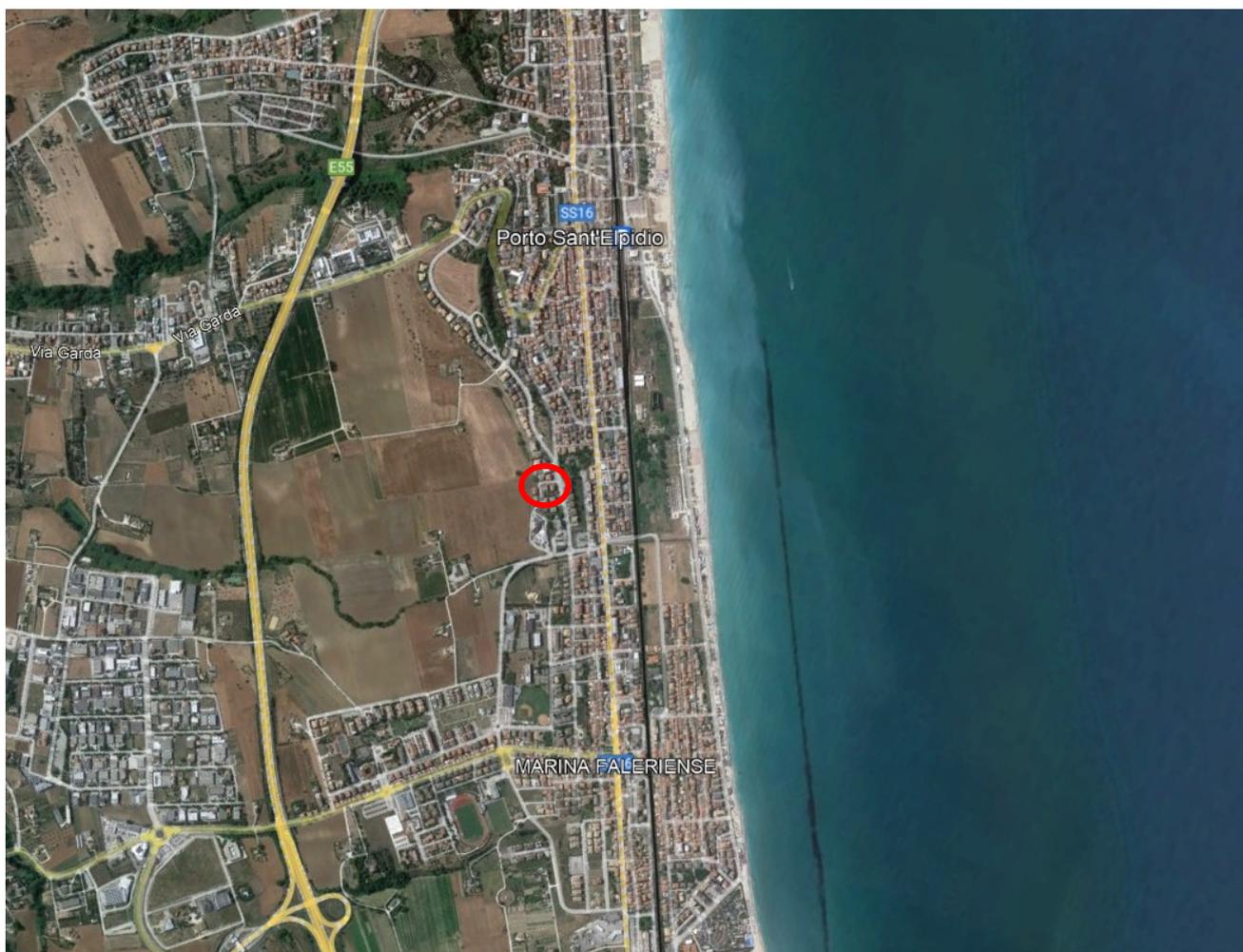


Figura n°1 – Inquadramento territoriale



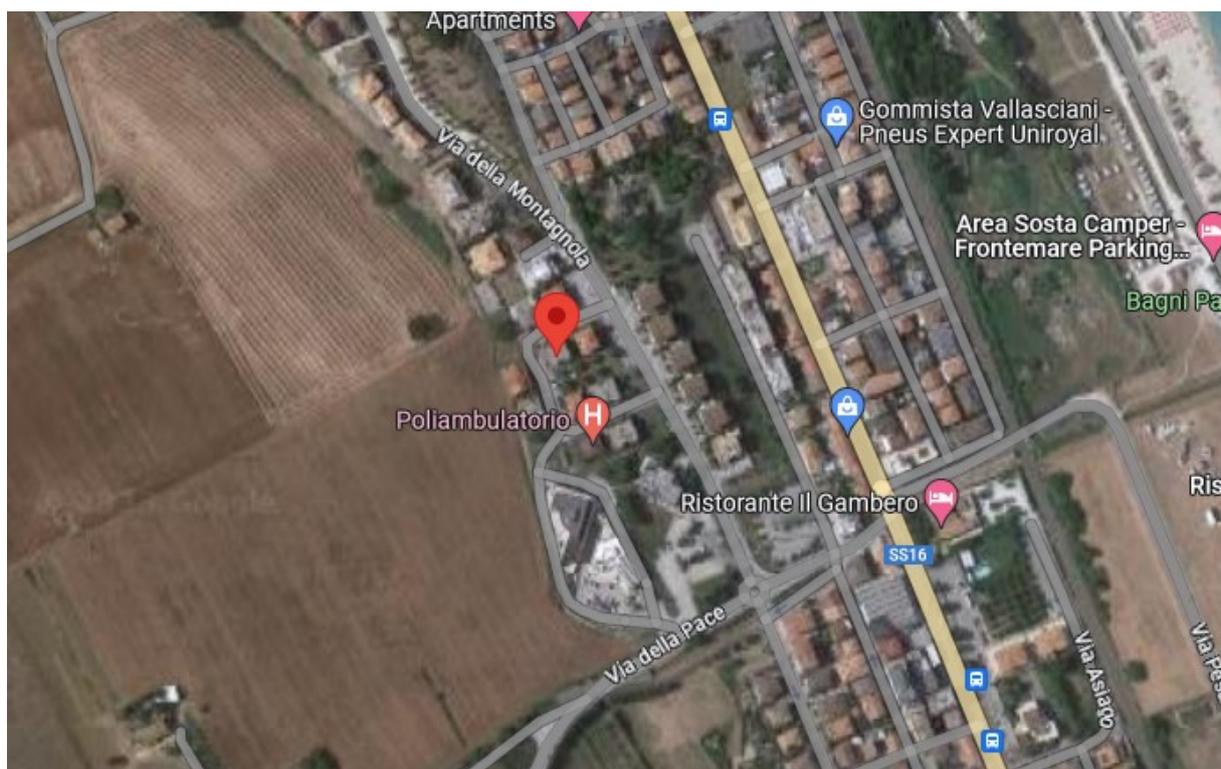


Figura n°2 – Inquadramento territoriale (dettaglio)

Le unità Immobiliari sopra descritte fanno parte di un complesso immobiliare residenziale.

Il luogo è da tempo urbanizzato e caratterizzato da fabbricati a destinazione residenziale e commerciale, privilegiato dai seguenti requisiti:

- vicinanza con il centro cittadino;
- dotazione di tutte le infrastrutture primarie e secondarie;
- presenza di un ottimo collegamento viario con le altre zone della città;

Il coefficiente globale della zona, valutando la descrizione precedentemente esaminata è pari a 1.00

In base alla documentazione visionata presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, si è appreso che i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati nel 1994.



Gli immobili oggetto di pignoramento sono così individuati nel vigente PRG di Porto Sant'Elpidio:

- Zona ZTR1 – tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (Art. 36 delle NTA. del PRG)
- Lottizzazioni convenzionate – Perimetro dei Piani di Lottizzazione Convenzionata vigenti (Art. 27 delle NTA del PRG)

Il fabbricato è urbanisticamente definito dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia del 28/01/1994 per costruzione di nuovo edificio
- Autorizzazione di abitabilità del 05/07/1996
- DIA n.6452 del 04/04/1996 per la realizzazione di scivoli su marciapiede pubblico
- DIA del 05/05/1996 per variante in corso d'opera relativa diversa divisione interna
- Concessione edilizia n.4426 del 04/12/1996 per la realizzazione di un pergolato
- CILA prot.37792 del 11/09/2020 per opere di manutenzione straordinaria

DESCRIZIONE GENERALE DELL' IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato ad uso garage dal quale si accede tramite rampa carrabile esterna.

La costruzione risale all'anno 1996 ed ha una struttura portante in c.a. con solai e copertura in latero cemento.

Le facciate esterne sono rivestite con mattoni faccia vista.

Le persine e i portoni esterni sono in alluminio.

Per quanto sopra esposto e in relazione alle caratteristiche che lo descrivono, l'intero edificio ha in generale un buono stato conservativo e pertanto è possibile assegnare allo stesso un coefficiente pari a 0.90.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

LOTTO 1



Foglio 19 – Particella 489 – sub 2

Trattasi di un'unità immobiliare al piano terra con destinazione residenziale alla quale si accede tramite corte comune. L'appartamento ha una SUL di circa mq 90,00 nel quale si trovano una zona giorno, un disimpegno due camere e due bagni.

Inoltre, è presente una corte esclusiva di circa mq 98,00.

Internamente le altezze sono di mt 2,70.

I pavimenti sono in parquet ad eccezione dei bagni che sono in gres porcellanato.

L'appartamento risulta intonacato e tinteggiato.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia, con produzione di acqua calda e termosifoni.

L'immobile si presenta con una diversa distribuzione interna rispetto allo stato autorizzato e allo stato catastale e inoltre presenta un ampliamento realizzato sulla corte privata in difformità allo stato urbanistico e catastale autorizzato. Tale ampliamento determina anche una difformità sismica. Per sanare la difformità interna e parte dell'esterna è necessario un costo tra oneri comunali e progettazione pari ad € 3.000,00; mentre per l'ampliamento del fabbricato è necessaria una messa in pristino con demolizione e trasporto in discarica dell'opera abusiva per un costo stimato pari ad € 2.500,00. Tali costi verranno sottratti al valore totale di tale lotto.

In ogni caso l'unità immobiliare nello stato in cui si trova, presenta un buono stato di conservazione.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0.90.

LOTTO 2

Foglio 19 – Particella 489 – sub 9



Trattasi di un'unità immobiliare al piano interrato a destinazione garage, alla quale si accede tramite rampa condominiale esterna. Lo stesso ha una SUL di circa mq 37,00 e un'altezza di mt 2,40.

Internamente risulta pavimentato e tinteggiato.

Apertura basculante manuale.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo che risulta buono è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0.90.

LOTTO 3

Foglio 19 – Particella 489 – sub 14

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano terra. Lo stesso ha una superficie di circa mq 15,00.

Lo stesso risulta pavimentato con betonelle ed ha accesso diretto dalla strada pubblica.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali e allo stato conservativo del deposito che risulta buono è, in base a quanto sopra descritto, pari a 0.90.

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 primo semestre dell'anno 2023. 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.



CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500

Considerando che per le unità immobiliari a destinazione residenziale si desume che il prezzo medio di mercato è di circa € 1.500,00 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, un coefficiente correttivo complessivo pari a **0,81**

COEFFICIENTE DI ZONA	CARATTERISTICHE DI ZONA	1.00
COEFFICIENTE DEL FABBRICATO	CARATTERISTICHE GENERALI	0.90
COEFFICIENTE DELL' UNITA' IMMOBILIARE	CARATTERISTICHE FUNZIONALI	0.90

- Tabella dei parametri e coefficienti correttivi



Avendo preso come riferimento per i locali residenziali il valore medio di € **1.500,00** 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 € 1.215,00.**

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che:

-le unità oggetto di stima sono state suddivise in tre distinti lotti;

- la misurazione della superficie commerciale è avvenuta a lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni;

si espone quanto segue:

LOTTO 1: la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 104,70 mq.

<u>Lotto 1</u>			
Foglio 19 – Particella 489 – sub 2			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>
APPARTAMENTO (PIANO T)	90,00	1	90,00
CORTE	98,00	0,15	14,70
Superficie commerciale			104,70

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

LOTTO 2: la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 18,50 mq.

<u>Lotto 2</u>			
Foglio 19 – Particella 489 – sub 9			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	Coefficiente correttivo	<u>Sup. (mq)</u>



GARAGE	37,00	0,5	18,50
Superficie commerciale			18,50

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

LOTTO 3: la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari a circa 3,75 mq.

<u>Lotto 3</u>			
Foglio 19 – Particella 489 – sub 14			
<u>Unita'</u>	<u>mq</u>	<u>Coefficiente correttivo</u>	<u>Sup. (mq)</u>
POSTO AUTO	15,00	0,25	3,75
Superficie commerciale			3,75

Tabella dei parametri e coefficienti correttivi

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra, si dichiara a conclusione della presente stima che le unità immobiliari oggetto di stima, salvo elementi a me sottaciuti, hanno come più probabile prezzo di mercato il corrispondente risultato dato dal valore unitario corretto e moltiplicato per la somma delle superfici commerciali di ognuno, con i sotto elencati valori:

- **LOTTO 1 - Valore unità immobiliare circa (€ 127.200,00 – € 5.500,00) = € 121.700,00**
- **LOTTO 2 - Valore unità immobiliare circa € 22.500,00**
- **LOTTO 3 - Valore unità immobiliare circa € 4.500,00**

ALLEGATI:

A. DOCUMENTI CATASTALI

- (A-1) Certificato di visura storica;
- (A-2) Planimetrie catastali;
- (A-3) Estratto di Mappa



- B. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E PREGIUDIZIEVOLE**
- C. FASCICOLO FOTOGRAFICO**
- D. CERTIFICATO MATRIMONIO E STATO CIVILE**
- E. DOCUMENTAZIONE REPERITA CON ACCESSO AGLI ATTI PRESSO IL COMUNE**

Distinti saluti

Porto San Giorgio li 20/10/2023

Dott. Ing. Calabrò Francesco

