

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A seguito dell'udienza del 12 novembre 2024, nella procedura esecutiva n. 229/2024

R.G. Es, tra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED], il giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Maria Letizia Mantovani, nominava il sottoscritto geom. Ciuccoli Francesco, C.F. CCC FNC 78S12 I608U, residente a Senigallia via Bettolelle Brugnetto n. 89, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Ancona al n. 1889, Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU).

Il giorno 13 novembre 2024, il CTU espletava il proprio impegno accettando l'incarico.

I quesiti posti dal giudice risultano essere i seguenti:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:
  - 1a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, individuando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;
  2. rediga, quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
  - 2a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via,



numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

2b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene – (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica, ecc.):

- Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- Lo stato di manutenzione e conservazione;
- L'ubicazione economica;
- Ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

2c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc).

2d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita – previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di quesiti, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupato da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2f. In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo ne contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento,

ecc) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).

2g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2g1. Per i vincoli che saranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)

2g2. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- iscrizioni
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2g3. Per eventuali difformità urbanistico – catastali:

- difformità urbanistico – edilizie (come da punto 2i)
- difformità catastali
- l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2h. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- i millesimi condominiali del lotto periziato;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

- 2i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra:
1. fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità;
  2. fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le regolari accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, se in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità). Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);
- in caso di parziale difformità, il CTU dovrà accertare l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, indicante 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 difetto le istanze di condono già pendenti il CTU provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;
- ove sia da escludere la possibilità dell'aggiudicatario di presentare una domanda di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore

dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il CTU dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art 34 d.p.r. 380/2001, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità del permesso di costruire, se ad uso residenziale, è pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibiti ad usi diversi da quello residenziale;

2l. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di agibilità, alla sua condizione di fatto o, ove non ancora rilasciato, le condizioni per il suo rilascio.

2m. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientra fra quelli è prevista la certificazione energetica d.lgs 192/05 come modificato dal d.lgs 311/06, acquisendone, acquistandone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tenere conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita) e altri oneri e pesi.

2o. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di

sanatoria, nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio delle operazioni peritali).

3. DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03.

4. Invii copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.

5. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

6. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avverta il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione delle operazioni peritali, informando contestualmente che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, di cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. FORMULI tempestiva istanza di invio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

## OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, congiuntamente al Custode Giudiziario, Avv. Giulioni Lauretta, dava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06 febbraio 2025. Era già stato effettuato dai predetti un precedente sopralluogo il giorno 13 dicembre 2024, trovando l'immobile occupato da una famiglia, che a loro dire erano parenti dell'esecutata e che a breve avrebbero fatto ritorno alla loro abitazione di residenza.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver visionato e controllato la documentazione ricevuta e sui dati raccolti nel corso degli accertamenti, ha effettuato le opportune misurazioni, la documentazione fotografica sia all'esterno che all'interno e svolto tutte le operazioni peritali necessarie dell'immobile oggetto di perizia.

Si allega verbale di sopralluogo (allegato "a").

## COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567c.p.c. risulta completa.

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto della perizia è costituito da due unità immobiliari aventi come destinazione abitazione al piano terra (fg. 208 mapp. 9 sub. 3) con garage al piano terra (fg. 208 mapp. 9 sub. 5), poste su un fabbricato costituito da tre abitazioni di tipo civile che si sviluppa complessivamente su due elevazioni. L'accesso all'unità immobiliare abitativa avviene da una corte esterna asfaltata, comune a tutte le altre u.i.u., mentre l'accesso al garage avviene direttamente dalla strada pubblica. L'immobile è posto nel Comune di Fabriano e più precisamente in Frazione Paterno n. 7A.

Confina a sud con il mapp. 10, (strada privata di accesso ad altri fabbricati), ad ovest con il mapp. 8 (fabbricato di altra proprietà), a nord con il mappale 7 (fabbricato di altra proprietà), ad est con la strada pubblica.

L'immobile si trova nella frazione Paterno, in posizione isolata rispetto ai servizi primari ed alle principali vie di collegamento.

## DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

L'oggetto della perizia è composto da una abitazione con garage posti al piano terra.

In generale, il fabbricato presenta una struttura verticale in pietra, solaio d'interpiano in laterocemento. Copertura a due falde con tegole a finire. Canali e discendenti in

rame. Esternamente il fabbricato risulta essere in pietra a vista. Porta, finestre e portelloni in legno.

Costruito in epoca remota, il fabbricato è stato oggetto di lavori di restauro nel corso degli anni e risulta essere in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

(allegato b - foto 1-2-3-4-5)

Internamente, le unità immobiliari sono composte da: un ingresso/cucina, un soggiorno, una camera, due ripostigli, un bagno, un disimpegno della superficie netta complessiva di mq. 70,40; un garage della superficie netta complessiva di mq. 18.05. Sono presenti divisori in laterizio intonacati e finiti con pittura idrorepellente. Pavimenti e rivestimenti in monocottura, porte in legno.

Impiantistica di tipo tradizionale con riscaldamento a gpl con radiatori in alluminio, impianto idrico, elettrico sottotraccia e fognario. (allegato "b" - foto 6-7-8-9-10-11-12-13)

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato in oggetto è di proprietà esclusiva della sig.ra:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] e residente a [REDACTED]

Le unità immobiliari, non risultano essere affittate a terze persone e non sono in uso dalla proprietaria, risultando al momento disabitate.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Sul fabbricato in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 30 gennaio 2025, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione del 12/11/2019 - Registro Particolare n. 3433, Registro Generale n. 23969. Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per la concessione a garanzia di mutuo del 20/12/1999, rep. 13144, Notaio Valeri Lorenzo con sede a Matelica, gravanti sulle unità immobiliari site a Fabriano distinte al N.C.E.U. al foglio 208 mappale 9 sub. 3 e sub. 5, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede a Bergamo C.F. 03053920165 (richiedente UBI BANCA SPA COIM CONSULTING SRL, Benevento Viale Mellusi 134) contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED]

██████████ a ██████████ C.F. ██████████, capitale € 92.962,24, totale € 185.924,48. (allegato "c")

- 2) Trascrizione del 04/02/2011 – Registro Particolare n. 1096, Registro Generale n. 2083. Nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/01/2011 rep. 49/2011, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO sede ANCONA, gravanti sulle unità immobiliari site a Fabriano distinte al N.C.E.U. al foglio 208 mappale 9 sub. 3 e sub. 5, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA con sede in Ancona C.F. 01377380421 (richiedente AVV. RENZO RAPARI c/o BANCA DELLE MARCHE SPA C.so Repubblica n. 38, Macerata) contro ██████████ nata il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████ (allegato "c")

- 3) Trascrizione del 30/09/2024 – Registro Particolare n. 14900, Registro Generale n. 20871. Nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/09/2024 rep. 3743, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE APPELLO sede ANCONA, gravanti sulle unità immobiliari site a Fabriano distinte al N.C.E.U. al foglio 208 mappale 9 sub. 3 e sub. 5, a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede a Conegliano (TV) C.F. 05122460263 (richiedente SIRIO NPL S.R.L. via Via Vittorio Alfieri, 1, Conegliano), contro ██████████ nata il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████ ██████████. (allegato "c")

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura e consiste nella cancellazione del pignoramento immobiliare. Contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- Cancellazione verbale di pignoramento € 294,00 (tassa fissa).

Non sono presenti vincoli che saranno a carico dell'acquirente.

### **MILLESIMI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE DEL CONDOMINIO**

Per quanto riguarda l'immobile, non è presente un amministratore di condominio e non sono presenti le tabelle millesimali. L'unità immobiliare ha in comune con le altre u.i.u. la corte esterna per l'accesso all'immobile ed un ripostiglio posto nel sottoscala dell'abitazione al piano primo.



Non sono presenti spese condominiali ne pagate ne da pagare.

Non sono presenti neanche ulteriori cause in corso.

### RICERCA STORICA CATASTALE E DELLE PROPRIETA' - PROVENIENZA

Come sopra riportato, ad oggi l'immobile risulta essere censito al N.C.E.U. dell'U.T.E. di Ancona:

- al comune di Fabriano, foglio 208 mappale 9 sub. 3, categoria A/2 classe 5°, vani 4,5, rendita € 290,51;

- al comune di Fabriano, foglio 208 mappale 9 sub. 5, categoria C/6 classe 5°, consistenza mq. 17, rendita € 48,29;

I dati derivano dalla variazione catastale del 08/11/1999 n. A01420.1/1999.

(allegato "d")

Sul fabbricato in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 30 gennaio 2025, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

1) A [REDACTED], la quota di 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili siti a Fabriano foglio 208 particella 9 sub. 3 e sub. 5, è pervenuta per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 10/10/2005 numero di repertorio 54145/8465, Notaio Paglierecci Massimo di Fabriano trascritto il 13/10/2005 n. 24848/14063 da potere del predetto [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED];

2) A [REDACTED] e [REDACTED], la quota pari ad 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti a Fabriano foglio 208 particella 9 sub. 3 e sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del 20/12/1999 numero di repertorio 13143/2788 Notaio Valeri Lorenzo di Matelica, trascritto il 30/12/1999 n. 24975/15139 da potere di [REDACTED] con sede a [REDACTED];

(allegato "c")

### CERTIFICATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Alla data del sopralluogo non era presente per il fabbricato, l'attestato di prestazione energetica. (A.P.E.)

Ad oggi non è possibile redigere l'A.P.E. in quanto nel fabbricato non è presente il libretto della caldaia e la proprietaria allo stato attuale non ne ha la disponibilità. Il libretto della caldaia è un allegato obbligatorio per la presentazione dell'A.P.E. sul portale della Regione Marche.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Si fa riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Fabriano.

Il fabbricato ricade in zona urbanistica A5 – nucleo storico, normate all'art. 8.6 del vigente P.R.G.

(allegato "e")

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

Per la verifica della regolarità urbanistica, si è provveduto ad eseguire accesso agli atti presso il Comune di Fabriano il giorno 19/11/2024.

Il giorno 14/01/2025 il Comune di Fabriano ha provveduto al rilascio delle copie in formato cartaceo.

Il fabbricato è ubicato in zona residenziale A5 del Comune di Fabriano.

E' stato costruito in data antecedente il 1942.

Successivamente il fabbricato è stato oggetto di lavori per il restauro e risanamento conservativo con realizzazione di tre garage, in forza della concessione edilizia n. 4458 del 14/04/1997; prima variante con concessione edilizia n. 10313 del 14/05/1999; seconda variante con D.I.A. prot. 33179 del 07/10/1999; autorizzazione di abitabilità n. 4386 del 26/01/2000.

(allegato "f")

Successivamente non sono state redatte ulteriori pratiche edilizie.

Durante il sopralluogo sul posto eseguito dal sottoscritto, si è provveduto a misurare puntualmente tutti i locali, per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi al progetto e le varianti depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano.

Si è potuto verificare che lo stato dei luoghi è rispondente alla documentazione tecnica agli atti, tranne che per l'altezza presente nel locale garage dove negli elaborati grafici autorizzativi è riportata di ml. 2.70, mentre sul posto è stata rilevata di ml. 2.36.

### **REGOLARITA' CATASTALE**

Per verificare la regolarità catastale, si è provveduto a fare l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per acquisire le mappe, le visure e le planimetrie catastali. (allegati "g" - "h")

Si è potuto verificare che lo stato dei luoghi è rispondente alla documentazione tecnica agli atti, tranne che per le altezze presenti nel locale garage, dove è riportato ml. 2.70, mentre sul posto è di ml. 2.36 e le altezze presenti nel locale ripostiglio dove è riportato ml. 2.90 mentre sul posto è di ml. 2.70.

Pertanto sarà necessario effettuare apposita pratica catastale per la rettifica delle altezze dei locali. Spese tecniche e catastali quantificate in **€ 740,00 (euro settecentoquaranta/00)**. Si allega il preventivo per la variazione catastale.

(allegato i)

### **CRITERIO E GIUDIZIO DI STIMA**

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano, nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza da ciò, oggi la stima si effettua attraverso una indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di ritenere di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l'immobile, oggetto della presente perizia, con quelli di valore noto, mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini eseguite e la conoscenza diretta dei prezzi praticati in zona per i beni simili considerato:

- L'ubicazione, la consistenza, l'aspetto estetico nel suo contesto e le finiture;
- La vetustà dell'immobile;

- L'attuale andamento del mercato immobiliare.

Dopo quanto sopra descritto, tenuto conto dei prezzi del mercato attuale, di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, si ritiene giusto ed equo attribuire un valore pari ad **€/mq. 550,00.**

Al valore dell'immobile dovranno essere detratte le spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile.

### **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

La consistenza dell'immobile viene determinata dalla somma delle superfici lorde dell'immobile, moltiplicate per i coefficienti di destinazione, in modo da determinare la superficie commerciale.

Sulla base delle misure rilevate sul posto, le unità immobiliari risultano essere così suddivise:

PIANO TERRA

- abitazione mq. 98,50 x 1,00 = mq. 98,50

- garage mq. 24,00 x 0,50 = mq. 12,00

**Totale superficie commerciale = mq. 110,50**

### **VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto dell'ubicazione, consistenza, appetibilità, collocabilità, il più probabile valore corrente del compendio in argomento nella sua concreta situazione attuale, viene determinato in  $\text{€/mq. } 550,00 \times \text{mq. } 110,50 = \underline{\text{€ } 60.775,00}$  (euro sessantamilasettecentosettantacinque/00).

Al valore sopra determinato, sarà detratto l'importo necessario per la regolarizzazione catastale dell'immobile.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà di  $\text{€ } 60.775,00 - \text{€ } 740,00 = \text{€ } 60.035,00$ , arrotondato ad **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00).**

## **CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI**

**Il valore totale delle unità immobiliari distinte al foglio 208 mappale 9 sub. 3; al foglio 208 mappale 9 sub. 5 del Comune di Fabriano, ammonta ad € 60.000 (euro sessantamila/00).**

**In base allo stato dei luoghi, il lotto in vendita non è divisibile e dovrà essere interamente ceduto in un'unica soluzione.**

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Belvedere Ostrense li 10 febbraio 2025

Il tecnico

Ciuccoli geom. Francesco

## **DOCUMENTI ALLEGATI**

- a) Verbale di sopralluogo;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Certificazione notarile;
- d) Visura catastale storica;
- e) Stralcio di P.R.G.;
- f) Pratiche edilizie con elaborati grafici;
- g) Planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- h) Stralci catastali;
- i) Parcella professionale per variazione catastale.