

Perizia Tecnica Estimativa

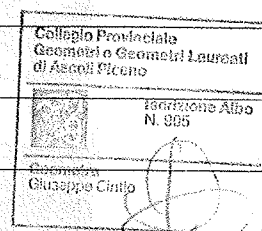
Porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di
Sant'Elpidio a Mare (FM) via Metauro

Richiesto dal dott. Arturo Taliani in qualità di Commissario
Liquidatore della ~~soc. a s.p.a. S.p.A. X~~

Valutazione al 30 ottobre 2022

**Premessa:**

Il sottoscritto geom. Giuseppe CINTIO nato ad Ascoli Piceno il 25 luglio 1965 e
residente in Comune di Folignano Via Avellino n°3 (C.F. CNT GPP 65L25
A462L - P.Iva 01440140448) iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di
Ascoli Piceno al n° 905 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale
di Ascoli P. al n° 165; è stato incaricato dal dott. Arturo Taliani, in qualità di
commissario liquidatore della ~~società S.p.A. X~~ corrente a San
Benedetto del Tronto (AP) codice fiscale ~~00000000000~~ di redigere la stima
degli immobili della società posti in Comune di Sant'Elpidio a Mare



identificati al foglio part. 490 sub 19 – 21 – 22 – 24 – 30 – 31 – 32

Accettato l'incarico, sulla scorta delle esperienze personali, dalle ricerche eseguite presso i vari uffici finanziari, uffici tecnici comunali, sopralluoghi in sito e eseguite foto, si redige la presente relazione peritale; elaborato che per garantire una certa chiarezza di esposizione si è voluto suddividere nei seguenti capitoli:

CAPITOLO PRIMO: "Identificazione dell'immobile, provenienza e rispondenza tra dati catastali e beni in loco".

CAPITOLO SECONDO: "Descrizione dell'immobile, inquadramento territoriale e conformità urbanistica".

CAPITOLO TERZO: "Stima".

CAPITOLO QUARTO: "Riepilogo".

Assunte tutte le informazioni e ricevute le dovute deleghe si è proceduto alla estrazione della visura e della planimetria catastale e successivamente ci si è recati presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare per verificare lo stato di conformità urbanistica. L'immobile è stato oggetto di un sopralluogo ove si è proceduto a eseguire fotografie e a verificare solo alcune misure a campione rispetto alle planimetrie.



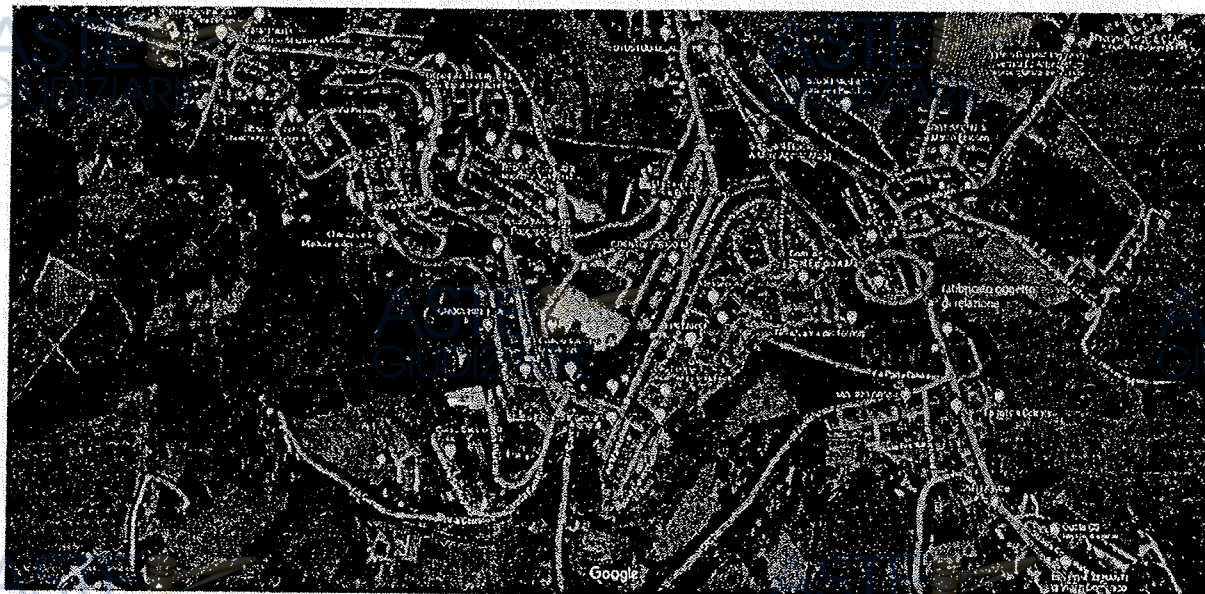
Relazione:

CAPITOLO PRIMO: "Identificazione dell'immobile, provenienza e rispondenza tra dati catastali e beni in loco".

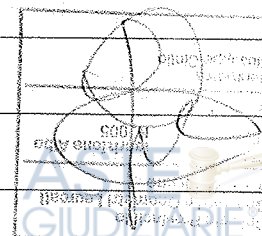
Porzioni di fabbricato ad uso abitativo, garage in Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) via Metauro – via Tanaro identificati presso l'Ufficio del Territorio di Ascoli Piceno al Catasto Urbano con i seguenti dati catastali

Foglio	Part.	sub	Ubicazione	Categ.	Rendita
59	490	21	Via Metauro s.c.n. P.T	C/6	€. 82,43
59	490	22	Via Metauro s.c.n. P.T	C/6	€. 101,95
59	490	24	Via Metauro s.c.n. P.T	C/6	€. 99,78
59	490	30	Via Metauro s.c.n. P.T	C/6	€. 93,27
59	490	31	Via Tanaro n.10 P.2	A/2	€. 322,27
59	490	32	Via Tanaro n.10 P.2	A/2	€. 349,12

Google Maps



Sono state effettuate visure che si allegano con l'elaborato planimetrico. Si è proceduto inoltre ad eseguire visure ipotecarie per verificare la provenienza e le formalità gravanti sulle porzioni oggetto di stima.



Dalle visure si è potuto verificare che esistono le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria del 02/05/2012 R.P. 470 a rogito Notaio Flavia De Felice a garanzia di mutuo fondiario di € 73.000,00 gravante su tutte le porzioni oggetto di perizia a favore della Banca delle Marche s.p.a.
- Ipoteca Volontaria del 02/05/2012 R.P. 471 a rogito Notaio Flavia De Felice a garanzia di mutuo fondiario di € 37.000,00 gravante su tutte le porzioni oggetto di perizia a favore della Banca delle Marche s.p.a.
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di San Benedetto del Tronto del 17/01/2014 R.P. 31 per €. 24.734,15 oltre interessi per un totale di €. 50.000,00 gravante su tutte le porzioni oggetto di perizia a favore della Sig.ra Lorena Vannicola
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno del 07/03/201 R.P. 237 per €. 110.000,00 per un totale di €. 100.000,00 gravante su tutte le porzioni oggetto di perizia a favore della Impresa Edile Schiavoni Marcello

Da accertamento effettuato in loco si è rilevato che le porzioni ad uso abitativo (sub 30 e 31) sono allo stato grezzo, come meglio si evidenzierà nel capitolo successivo, per cui, seppure la ripartizione interna corrisponda all'accatastamento, non si può esprimere un giudizio riguardo alla conformità mancando tutti quegli elementi oggettivi che sono fondamentali per esprimere un parere. Per quanto invece riguarda i locali al piano terra garage-magazzini gli stessi sono risultati conformi. Terminati i lavori negli appartamenti si dovrà procedere alla verifica di rispondenza e nel caso negativo si dovrà eseguire una variazione catastale che può comportare una spesa di €. 50,00



0 1 21 125676 172 0

ad unità per la presentazione dell'atto all'Ufficio del Territorio e circa €. 250,00 per le competenze tecniche del redattore.

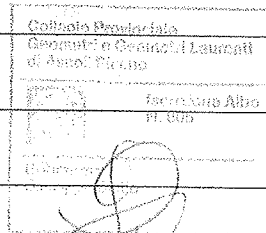
CAPITOLO SECONDO: "Descrizione dell'immobile, inquadramento territoriale e conformità urbanistica".

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Elpidio a Mare si è potuto constatare che il maggior immobile, di cui le porzioni oggetto di perizia fanno parte, è stato edificato negli anni 70 e precisamente l'edificazione è stata autorizzata con Concessione edilizia n° 2153 del 26 aprile 1971 successiva variante n° 2266 del 04 dicembre 1972 e n° 7134 del 21 agosto 1974. Per opere in difformità è stata rilasciata Concessione a sanatoria n° 32/94 del 01 aprile 1994. Tutto ciò quando ancora l'immobile aveva destinazione artigianale (azienda per la produzione di scarpe). Successivamente a seguito di richiesta del 18 giugno 2003 veniva rilasciato Permesso di Costruire n° 140/03 del 10 dicembre 2003 per cambio di destinazione, ristrutturazione e frazionamento. L'immobile veniva rilevato dalla ~~Vendita~~ alla quale veniva volturato il Permesso il 26 febbraio 2004 prot. n° 1371/2004. Successivamente subentrata alla ~~proprietà~~ no state rilasciate varianti

- Permesso di costruire n 140-a/08 prot. 27931/2007 del 14 marzo 2008 (quale proroga del termine dei lavori della n° 140/03)

- Permesso di costruire n. 140-a/09 prot. 14154/2008 del 30 gennaio 2009 (per piccole modifiche al piano terra e svincolo parcheggi legge 122/89)

- Permesso di costruire n 2017/60 prot. 2015/2751 quale Variante a Sanatoria del permesso di costruire n 140/2003 per ristrutturazione



di fabbricato.

Con quest'ultimo permesso il fabbricato (anche le porzioni non oggetto di stima) sono state regolarizzate quindi si ritiene che l'immobile sia tutto conforme. Allo stato attuale non è stata mai rilasciata agibilità – abitabilità e, specialmente per le porzioni abitative al piano secondo oggetto di stima, non si può esprimere un parere sulla regolarità in quanto i lavori sono fermi allo stato grezzo. Per cui se si rispetteranno i disegni progettuali, per il completamento, gli stessi saranno regolari.

L'area sulla quale insiste il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze del centro storico lungo il declivio con elevata panoramicità. La zona è completamente urbanizzata. In zona vi sono limitate aree disponibili.

Il fabbricato ha una struttura in elevazione in cemento armato con coperture a padiglioni e porzione piana alla sommità. Il tamponamento è in laterizio con mattone faccia vista. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetri doppi. L'impianto elettrico è posto sottotraccia e comunque a norma, è presente impianto idrico, gas e riscaldamento. Alle unità si accede tramite una scala condominiale. Lo stato generale di manutenzione è complessivamente buono e da un esame visivo della struttura la stessa non presenta problemi di tipo statico e non si evincono vizi.

Per quanto alle porzioni oggetto di stima al piano secondo e con destinazione abitativa, si precisa che le opere di finitura non sono state completate. Mancano del tutto i pavimenti e i rivestimenti, intonaci, l'impiantistica è stata realizzata al 60% circa. Vi sono alcuni infissi che devono essere montati e non si è certi che siano presenti in cantiere tutti quelli necessari. Al piano terra invece seppure con piccole sistemazioni ancora da fare però i locali ad uso

garage e magazzini sono praticamente completi e funzionali.

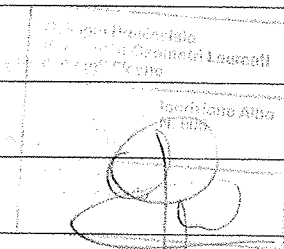
CAPITOLO TERZO: "Stima".

Il criterio di valutazione dei beni immobili si basa sui prezzi correnti di mercato edilizio, sull'ubicazione del bene, sulla sua età, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulle rifiniture e su ogni altra valutabile circostanza anche taciuta. Per tutte le circostanze esposte, e la situazione effettiva ha consigliato lo scrivente C.T. ad eseguire una stima di tipo comparativa, e non analitica. Il sottoscritto per determinare il valore della proprietà immobiliare ha fatto riferimento, anche sulla base di informazioni assunte presso altri tecnici del luogo e ag. immobiliari, a prezzi praticati in loco in precedenti compravendite di immobili simili e, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso, ha ricavato il relativo prezzo da applicare alle singole porzioni immobiliari anche in riferimento al periodo di valutazione. Realizzata una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli in esame, effettivamente avvenute, riferendo questi valori all'unità di consistenza, cioè il metro quadro, si hanno tante serie omogenee di prezzi unitari. Nella costruzione di queste serie andranno esclusi, tutti i valori eccezionali affinché le serie stesse siano l'espressione del mercato ordinario.

Nella determinazione del valore da attribuire si è tenuto conto :

- 1- La destinazione dei beni oggetto di stima;
- 2- L'ubicazione del fabbricato;
- 3- La capacità edificatoria dell'area;
- 4- Lo stato di manutenzione

Nella fattispecie trattasi di porzione di fabbricato ad uso abitativo poste al



piano secondo e garage - magazzini al piano terra. Le unità abitative

identificate catastalmente con i sub 31 e 32 si trovano al piano secondo e

sono allo stato grezzo con avanzamento dei lavori pari circa al 50% del finito.

Hanno una superficie rispettivamente di mq. 74,00 circa con balcone per mq.

25,00 circa il sub 31 e mq. 86,00 circa e balcone di mq. 25,00 circa il sub 32;

entrambi avranno, a lavori finiti, un'altezza interna di mt. 2,90.

I garage - magazzini si trovano al piano terra e sono identificati catastalmente

con i sub 21 - 22 - 24 - 30 e hanno una superficie rispettivamente di mq.

38,00 circa, mq. 47,00 circa, mq. 46,00 circa e mq. 43,00 circa. Tutti hanno

un'altezza interna di mt. 3,20.

Queste porzioni sono complete e funzionali (fatto salvo qualche piccolo

ritocco) con presenza di impianto elettrico, serrande basculanti, pavimenti in

monocottura 30 x 30.

Il fabbricato complessivamente è in buone condizioni di manutenzione e in

gran parte abitato.

I servizi di quartiere sono ottimi trovandosi a ridosso del centro storico del

Comune e inoltre è ben collegato con assi viari che mettono in collegamento

con le località limitrofe.

Sulla scorta di quanto detto si arriva al seguente prospetto di stima realizzato

tenendo conto dei valori di trasferimento di beni simili realizzati in zona nel

periodo di riferimento e tenuto conto di quanto indicato dall'OMI con stato

conservativo ottimo con valore che va da €.1.100,00 a 1.400,00 al mq. (per

queste porzioni è da considerare che le opere non sono complete e che quindi

si ritiene congruo un abbattimento del 50%); per quanto riguarda le porzioni

a garage da €. 470,00 a 640,00 al mq. Nell'ultimo periodo, anche se la zona

ha molti aspetti positivi per cui è sempre abbastanza vivace, la crisi attuale sta mostrando i segni di frenata del mercato immobiliare. Quindi eseguendo le opportune detrazioni in riferimento allo stato manutentivo e tutte le considerazioni sopra esposte si ha il seguente prospetto di stima:

PORZIONE	SUPERFICIE	Sup comm	prezzo/mq	valutazione
abitativo sub 31	74 mq 25 mq/2	74 + 12,5 mq 86,5	700 €	€ 60.550,00
abitativo sub 32	86 mq 25 mq/2	86 + 12,5 mq 98,5	700 €	€ 68.950,00
garage sub 21	38 mq		600 €	€ 22.800
garage sub 22	47 mq		600 €	€ 28.200
garage sub 24	46 mq		600 €	€ 27.600
garage sub 30	43 mq		600 €	€ 25.800
Totale				€ 233.900,00

Valore di stima arroton. Euro 234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00 euro)

CAPITOLO QUARTO: "Riepilogo".

Il sottoscritto Consulente Tecnico, ritiene in conclusione, al fine di rendere agevole la descrizione dei beni, comparando le risultanze emerse con quelle rinvenute presso L'U.T.E. e quindi identifica:

Foglio	Part.	sub	Ubicazione	Categ.	Rendita
59	490	21	Via Metauro s.c.n. P.T	C/6	€. 82,43
59	490	22	Via Metauro s.c.n. P.T	C/6	€. 101,95
59	490	24	Via Metauro s.c.n. P.T	C/6	€. 99,78
59	490	30	Via Metauro s.c.n. P.T	C/6	€. 93,27
59	490	31	Via Tanaro n.10 P.2	A/2	€. 322,27
59	490	32	Via Tanaro n.10 P.2	A/2	€. 349,12

Il valore dell'immobile € 234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00 euro) alla data di riferimento della presente relazione peritale.

Con tutto quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente
assolto l'incarico ricevuto.

Il Tecnico Incaricato

Dott. Ing. **Giuseppe Cirio**
Architetto e Geometra Laureato
all'Accademia di Belle Arti

Prof. **Giuseppe Cirio**
M. 30/01/1974
Dott. **Giuseppe Cirio**
Dott. **Giuseppe Cirio**

Si allegano:

-fotografie

-planimetrie catastali

-visura

-elaborato planimetrico e elenco subalterni

-atti abilitativi

