

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A seguito dell'udienza del 15 aprile 2024, nella procedura esecutiva n. 49/2024 R.G. Es, tra la IQERA ITALIA S.P.A. ed il sig. [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 Bettolle Brugnetto n. 89, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Ancona al n. 1889, Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU).

Il giorno 18 aprile 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 conseguenziali 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 procedente 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. Invià 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 procedente, 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 procedente, 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, previa comunicazione alle parti, dava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18 giugno 2024.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver visionato e controllato la documentazione ricevuta e sui dati raccolti nel corso degli accertamenti, si è recato nell'immobile oggetto di perizia nel giorno stabilito dove 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 tre unità immobiliari aventi come destinazione abitazione al piano terra (fg. 9 mapp. 638 sub. 30) con garage (fg. 9 mapp. 638 sub. 51) e cantina al piano seminterrato e posto auto esterno (fg. 9 mapp. 638 sub. 21), poste su un complesso immobiliare costituito da due abitazioni di tipo civile che si sviluppa su quattro elevazioni. L'accesso all'unità immobiliare abitativa avviene da un corridoio esterno comune ad altre uii. L'immobile è posto nel Comune di Osimo e più precisamente in via Chiusa n. 8. Confina a sud con l'altro fabbricato presente nel mappale 638, ad ovest e nord con il mappale 385, ad est con il mappale 604 (via Chiusa).

Si può affermare che è in una buona posizione rispetto ai servizi primari ed alle principali vie di collegamento in quanto è vicina al casello dell'autostrada A14 Ancona sud.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

La palazzina dove insiste l'unità immobiliare è stata costruita nel 2008, è composta da quattro elevazioni totali, piano seminterrato, piano terra, primo e secondo.

In generale il fabbricato presenta una struttura portante in c.a. gettato in opera, tamponature esterna a cassa vuota con blocchi di laterizio con interposto isolante termico, intonacati e tinteggiati a finire. Copertura con tetto a due falde in laterocemento con sovrastante isolante termico, guaina catramata ardesiata e tegole in laterizio a finire. Canali e discendenti in rame.

Infissi di finestre e porte finestre con doppio vetro in legno e persiana esterna sempre in legno. (allegato "b" - foto 1-4)

Internamente all'unità immobiliare abitativa al piano terra composta da un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un disimpegno della superficie netta di mq. 54,27, sono presenti divisori in laterizio intonacato a cemento premiscelato finito con pittura idrorepellente. Pavimenti e rivestimenti in monocottura nella zona giorno e bagni, parquet nelle camere, porte in legno. Sono presenti due balconi ed un ballatoio della superficie complessiva di mq. 18,12 e corte esclusiva di mq. 68,10.

Impiantistica di tipo tradizionale con riscaldamento a gas metano con radiatori in alluminio di arredo, presenza della sola predisposizione dell'impianto di climatizzazione, impianto idrico, elettrico, citofonico e tv. (allegato "b" - foto 5-10)

Fa parte dell'unità abitativa anche una cantina posta al piano seminterrato avente pavimento in legno, pareti intonacate e tinteggiate. L'areazione è garantita da degli infissi a bocca di lupo. E' presente un bagno con pavimento e rivestimento in monocottura. E' presente l'impiantistica come quella dell'appartamento. Della superficie netta complessiva di mq. 16,95.

La cantina è comunicante con l'appartamento tramite una scala interna esclusiva in legno. (allegato "b" - foto 11-13)

Dalla cantina si accede tramite una porta in legno al garage di proprietà della superficie netta di mq. 11,52. Presenta un pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Accesso dall'esterno tramite una porta basculante in ferro. E' presente il solo impianto elettrico. (allegato "b" - foto 14)

In dotazione all'appartamento c'è anche un posto auto esterno di mq. 13,00, posto all'interno del lotto del fabbricato, avente pavimentazione con manto bituminoso.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in oggetto è di proprietà per 1/2 ciascuno in comunione dei beni dei sig.ri:

-

-

Le unità immobiliari hanno destinazione abitazione con autorimessa e posto auto, non risultano essere affittate a terze persone e sono in uso della sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia.

Il sig. [REDACTED] non abita nell'appartamento oggetto di perizia.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sul fabbricato sono presenti i seguenti vincoli:

- 1) Nota di Iscrizione del 31/10/2008 – Registro Particolare n. 5862, Registro Generale n. 26045. Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario, sulle unità immobiliari site ad Osimo distinte al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 638 sub. 30, (abitazione), ai sub. 51 e 21 (autorimessa), a favore di BANCA CARIM – CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A. contro [REDACTED]. In calce a detta formalità, si segnala annotamento in surrogazione del 02/08/2012 n. 14574 del registro generale e n. 1928 del registro particolare a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] (allegato "c")
- 2) Nota di Trascrizione del 01/03/2024 – Registro Particolare n. 3035, Registro Generale n. 4282. Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili, sulle unità immobiliari site ad Osimo distinte al N.C.E.U. al foglio 9 mappale 638 sub. 30, (abitazione), ai sub. 51 e 21 (autorimessa), a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] (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

Ad oggi il condominio risulta essere gestito dall'Amministrazione condomini "G.M." snc con sede ad Osimo via Cristoforo Colombo n. 149.

Per quanto riguarda i millesimi condominiali, questi sono stati redatti e sono stati forniti dall'amministratore di condominio.

Le unità immobiliari di proprietà dei sig.ri [REDACTED] hanno i seguenti millesimi condominiali:

- Millesimi generali = 76/1000.

Le spese annue condominiali, riferiti alla proprietà dei sig.ri [REDACTED], ammontano ad € 550,00.

Alla data odierna, risultano ancora da pagare a favore del condominio, € 107,40 a saldo su base preventiva da congruare a chiusura.

Non sono presenti spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Non sono presenti 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 Osimo, foglio 9 mappale 638 sub. 30, categoria A/2 classe 3°, vani 5,5, rendita € 426,08;
- al comune di Osimo, foglio 9 mappale 638 sub. 51, categoria C/6 classe 3°, consistenza mq. 12, rendita € 29,75;
- al comune di Osimo, foglio 9 mappale 638 sub. 21, categoria C/6 classe 1°, consistenza mq. 13, rendita € 23,50;

I dati derivano dalla variazione catastale del 13/05/2008 prot. 100796.

(allegato "i")

Alla data odierna, si rilevano le seguenti provenienze:

- 1) Ai sig.ri [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in comunione legale dei beni, degli immobili siti ad Osimo foglio 9 particella 638 sub. 30, sub. 51 e sub. 21, è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Maggio Giuseppe del 09/10/2008 n. rep. 90063/857, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 31/10/2008 n. 26044/15580 da [REDACTED] con sede a [REDACTED], titolare della piena proprietà;

2) Ad Agris s.r.l., la quota della piena proprietà di quanto sopra in diversa consistenza, è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Praticò Antonino del 21/11/2005 n. rep. 5219/1276, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 24/11/2005 n. 28887/16107 da [REDACTED], titolare della piena proprietà;

3) A [REDACTED], la quota della piena proprietà di quanto sopra in diversa consistenza, in parte è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Bellaspiga Giampaolo del 19/07/1976 n. rep. 16053/1746, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 17/08/1976 n. 8979/6523 da [REDACTED]; in parte è pervenuta per atto di compravendita del Notaio Costantini Armando del 29/07/1968, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ancona il 06/09/1968 n. 11354/7596 da [REDACTED].

(allegato "c" – "d")

CERTIFICATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Pertanto si è provveduto a redigere l'A.P.E. da tecnico abilitato secondo le disposizioni del Giudice.

Nello specifico, si allega l'Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 06/09/2024 ed avente scadenza il 06/09/2034.

L'unità immobiliare rientra nella classe energetica F.

(allegato "e")

DESTINAZIONE URBANISTICA

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

Il fabbricato ricade in zona urbanistica residenziale di completamento B2 (zone consolidate di media densità), normate all'art. 11.2 del P.R.G.

(allegato "f")

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato in zona residenziale B2 del Comune di Osimo.

E' stato costruito in forza del Permesso di Costruire n. 273/2005 del 14/11/2005; voltura del Permesso originario con Permesso di Costruire n. 18/2006 del 26/01/2006; variante con Permesso di Costruire n. 230/2006 del 15/11/2006; variante con Permessi di costruire in Sanatoria n. 76 del 23/04/2008; certificato di agibilità n. 69/ABIT/2008 del 24/07/2008.

(allegato "g")

Successivamente non sono state redatte ulteriori pratiche edilizie.

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

Si è potuto verificare che lo stato dei luoghi è rispondente alla documentazione tecnica agli atti.

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 "h" – "i")

Si è potuto verificare che lo stato dei luoghi è rispondente alla documentazione tecnica agli atti.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico è presente un refuso in quanto al piano seminterrato, nell'unità immobiliare adibita a garage, è riportato il sub. 38 invece del sub. 51. Pertanto sarà necessario effettuare apposita pratica catastale per la rettifica di situazione pregressa. Si allega il preventivo per la variazione catastale (allegato k)

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;
- La classe energetica;
- 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. 1.600,00.**

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. 68,67 x 1,00 = mq. 68,67 |
| - ballatoio e balcone | mq. 18,12 x 0,25 = mq. 4,53 |
| - corte esclusiva | mq. 25,00 x 0,10 = mq. 2,50 |
| - corte esclusiva (eccedenza) | mq. 43,10 x 0,02 = mq. 0,86 |

PIANO SEMINTERRATO

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| - cantina | mq. 20,70 x 0,60 = mq. 12,42 |
| - autorimessa | mq. 14,33 x 0,50 = mq. 7,17 |
| - posto auto esterno | mq. 13,00 x 0,20 = mq. 2,60 |

Totale superficie commerciale = mq. 98,75

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 €/mq. $1.600,00 \times \text{mq. } 98,75 =$ **€ 158.000,00 (euro centocinquantottomila/00).**

CONCLUSIONI E CONSIDERAZIONI

Il valore totale delle unità immobiliari distinte al foglio 9 mappale 638 sub. 30; al foglio 9 mappale 638 sub. 51; al foglio 9 mappale 638 sub. 21 del Comune di Osimo, ammontano ad € 158.000 (euro centocinquantottomila/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 09 settembre 2024

Il tecnico

Ciuccioli geom. Francesco

DOCUMENTI ALLEGATI

- a) Verbale di sopralluogo;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Certificazione notarile;
- d) Visura catastale storica;
- e) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- f) Stralcio di P.R.G.;
- g) Pratica edilizia;
- h) Planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- i) Stralci catastali;
- j) Planimetria dello stato di fatto;
- k) Parcella professionale per variazione catastale.