

Studio Tecnico Ing. Aldo Del Zozzo

Via Giacomo Leopardi n° 22, 63824 ALTIDONA (FM)
Tel. mob. : 335 8259960 - P.I.: 00717730444 – C.F.: DLZLDA50L07A233E
Indirizzo posta elettr. (e-mail) : aldo.delzozzo@gmail.com
Posta Elettr. Certificata (PEC) : aldo.delzozzo@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FERMO E.I. n. 209/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Che ha ceduto il credito a
“BAYVIEW ITALIA106 S.P.A.(Mandat. di KNICKS SPV S.R.L.).**

DEBITORE: **XXXXXXXXXXXX**

GIUDICE: **DOTT.SSA PERRONE DOMIZIA.**

CUSTODE: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE.**

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

OGGETTO : CTU relativa alla seguente Unità Immobiliare Urbana:

- 1) Unità Immobiliare Abitativa**, sita nel Comune di MASSA FERMANA (FM), via Piano n.
10/A, descritta in Catasto Fabbricati al f. 4, partic. n. 121 sub 1, categ. A/3, p. S1 – T – 1°.

TECNICO INCARICATO : Ing. Del Zozzo Aldo, iscritto col n° A069 nell'Albo degli Ingegneri della
Provincia di Fermo, residente in Altidona (FM) in via G. Leopardi n° 22,
NOMINATO in data 16/11/2021 dal G.E.I. Dott.ssa DOMIZIA PERRONE..

PREMESSO

CHE il sottoscritto Ing. Aldo Del Zozzo con studio in Altidona, via G. Leopardi n. 22, veniva incaricato in qualità di CTU per la Procedura indicata in epigrafe, per la stima del bene Immobile in oggetto,

CIO' PREMESSO

Esaminati i documenti catastali ed urbanistici, effettuati i sopralluoghi necessari nel bene immobile oggetto della presente Perizia per i rilievi e gli accertamenti del caso, assicurandosi dell'identità dei confini, della corrispondenza catastale ed urbanistica (con accessi agli archivi dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Massa Fermana), ovvero, accertando anche eventuali mancate corrispondenze ed irregolarità, assunti dati ed informazioni necessari ad esprimere la valutazione, lo scrivente CTU redige la presente Relazione Tecnica Estimativa, composta dai seguenti Capitoli e Paragrafi:

CAP. 1 – DESCRIZIONE

Paragrafi: Natura, zona, confini, caratteristiche, planimetria, superficie commerciale, vetustà.

CAP. 2 – DATI CATASTALI

CAP. 3 – REGOLARITA' EDILIZIA E TRACCIAMENTO DOCUMENTALE

Paragrafi: Dispositivi Edilizi (Autorizzazioni, Licenze, Certificazioni, ecc.), Certificazione Energetica.

CAP. 4 – ATTI, TRASCRIZIONI E VINCOLI

Paragrafi: Provenienza immobile, trascrizioni, iscrizioni, vincoli, diritto d'uso.

CAP. 5 – DISPONIBILITA' IMMOBILE

CAP. 6 – DIVISIBILITA' IN LOTTI

CAP. 7 – VALUTAZIONE ECONOMICA – STIMA

Paragrafi: Criteri di Stima, Stima a comparazione, Valori Osservatorio OMI.

CAP. 8 – CONCLUSIONI

CAP. 1 – DESCRIZIONE

- Natura:

Il bene in oggetto è costituito da una singola Unità immobiliare sita a Massa Fermana (FM), in via Piano n. 10/A, descritta catastalmente nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio n. 4 con Particella n. 121 sub. 1, Cat. A/3, Cl. 1 Consistenza 5,5 vani, Sup. Cat. 133 mq., Rendita Euro 187,47, avente quindi destinazione d'uso abitativa, distribuita ai piani S1 – T – 1° (anche se in planimetria catastale i piani rappresentati sono S1, T, 1° e 2° sottotetto).

La predetta unità immobiliare è la porzione (ala nord) di una casa (conosciuta come “casa Gobbi”), di fatto si sviluppa su 4 livelli collegati da una scala interna che distribuisce verticalmente a partire dal piano S1, in cui sono presenti due locali di servizio, al soprastante



piano terra, ove è presente la zona giorno costituita da soggiorno, cucina e bagno, proseguendo poi al soprastante piano primo, ove è presente la zona notte costituita da due camere da letto, per finire al secondo ed ultimo piano (sottotetto) in cui è presente un unico ambiente ad uso soffitta. L'ingresso all'abitazione è posto ad ovest ed è prospiciente la Strada Provinciale n. 48 "Montottonese" (tratto periferico – urbano zona Madonnetta del Comune di Massa Fermana, via Piano al civico n. 10/A).

- **Descrizione, Caratteristiche della zona:**

Il fabbricato si trova in zona molto periferica, poco urbanizzata e priva di servizi ed infrastrutture, ad eccezione della pubblica illuminazione e della raccolta differenziata dei rifiuti.

- **Confini:**

Rispetto ai Punti Cardinali il fabbricato confina: sul lato Nord con proprietà Maurizi Alba, verso Est con proprietà Rosati Ermete e Rosanna, verso Sud con proprietà urbana Mancinelli Enrico ed altri e con proprietà rurale Sforzini, infine sul fronte Ovest con Strada Provinciale n. 48 Montottonese.

- **Caratteristiche Costruttive:**

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '50 o agli inizi degli anni '60 (l'accatastamento è avvenuto in data 24/11/1962) ed ha pianta rettangolare, con le due pareti di lato maggiore (verso Nord e Sud) in aderenza con gli edifici confinanti, mentre il fronte Ovest prospetta su Strada Provinciale da cui si accede ed il lato Est, dotato di una piccola corte, prospetta su terreno agricolo di altra proprietà. Al piano S1 come già detto è presente una destinazione "cantina" avente piano di calpestio su nuda terra e soffitto realizzato con solaio misto in latero-cemento (H media di piano ml. 2,00); le pareti non sono intonacate e risultano a vista gli scarichi in pvc provenienti dai piani superiori e le tubazioni idriche che alimentano gli stessi, l'impianto elettrico presente (sola illuminazione) non risulta a norma.

Per tutto il perimetro è stata realizzata una fondazione in c.a. dello spessore di circa cm. 45. Dal cordolo perimetrale parte in elevazione la muratura portante in laterizio pieno.

Dall'ingresso principale posto al piano T. si accede ad un pianerottolo da cui, attraverso una piccola porta, si scende in cantina, mentre salendo tre gradini si accede alla "zona giorno" dell'abitazione (H utile ml. 2,60) costituita da soggiorno, cucina e bagno disimpegnato, "stato di fatto" che non risulta corrispondente allo "stato catastale" (in particolare è stato realizzato un angolo cottura al posto di un w.c. e ampliata la cucina verso la corte lato est per ottenere il disimpegno, da cui proviene l'illuminazione naturale per quest'ultima, ed il bagno). Sono evidenti nel bagno problemi derivanti dalla formazione di condensa e probabili infiltrazioni per una insufficiente coibentazione ed impermeabilizzazione del balcone soprastante.

Dal piano T. attraverso una scala si accede al piano 1° (H utile ml. 2,60) costituito da due camere (quella lato est ha una finestra che dà sul balcone realizzato sulla copertura del disimpegno e bagno sottostanti). Le pareti dei locali al piano T. e 1° sono intonacate e dipinte a tempera, gli infissi sono in legno, i pavimenti in graniglia (come pure la finitura della scala di collegamento verticale), i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia ma non risultano certificazioni che ne garantiscano il rispetto delle norme vigenti in materia.

Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato risulta mediocre, carente nella soffitta presente al secondo piano (sottotetto) e nella cantina, oltre che all'esterno su tutte le facciate.

Sul fronte Est è presente una canna fumaria in eternit che, dal piano T. sale fino alla copertura per un'altezza di circa ml. 7,00, benché non in uso determina un potenziale pericolo da rimuovere e smaltire in sicurezza secondo le normative vigenti in materia. La copertura del fabbricato è in legno con finitura esterna in coppi di cotto.

- **Superficie Commerciale:**

La Superficie Commerciale è stata desunta dalle Visure Catastali come definita dall'Agenzia del Territorio, in base al DPR 138/98, ovvero Superficie al lordo delle murature (queste ultime computate al 50% se condivise con altra proprietà esclusiva o condominiale), assumendo la superficie dei balconi al 25% della loro quantità effettiva e per la corte esterna al 10% della sua consistenza. Il totale della Superficie Commerciale dell'immobile oggetto di perizia è risultato essere pari a mq. 138,00, che pertanto sarà adottato quale dato quantitativo ai fini della valutazione di mercato più probabile attribuibile al bene eseguito nel successivo Cap. 7 (valutazione economica e stima).

- **Vetustà e Condizioni di Manutenzione:**

Le condizioni d'uso e vetustà sono state descritte precedentemente e sono il risultato di una scarsa attenzione alla manutenzione dell'Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare.

La Cantina al piano S1 e la Soffitta al piano 2° sottotetto sono in condizioni di forte degrado, come pure altre porzioni esterne incluse pertinenze.

CAP. 2 – DATI CATASTALI



Dalla documentazione catastale reperita risulta che l'U.I. in oggetto è censita ed identificata nel Catasto Fabbricati della Provincia di Ascoli Piceno, Comune Censuario di Massa Fermana, ubicata in via Piano n. 10/A, piani S1, T, 1°, come riassunto nella Tabella seguente:

Foglio	Particella	Consistenza		Categ.	Cl.	Rendita	Diritti ed Oneri Reali (attuali)
4	121 sub 1	5,5 vani	Mq. 133	A/3	1	Euro 187,47	- XXXXXXXXXX Diritto di Proprietà per 1/1

CAP. 3 – REGOLARITA' EDILIZIA E TRACCIAMENTO DOCUMENTALE GENERALE

- **Dispositivi Edilizi:**

Presso il Comune di Massa Fermana, nel fascicolo riguardante il fabbricato contenente l'U.I. oggetto di procedimento di E. I., non risulta presente alcun Progetto con relativo Titolo Autorizzativo riferito alla costruzione originaria che, come già detto all'interno del "Cap.1", risale alla fine degli anni '50 o inizio degli anni '60.

Risultano agli Atti di detto Comune solamente due Pratiche Edilizie:

- 1) Autorizzazione Edilizia per apportare modifiche prospettiche (fronte Ovest);
- 2) Pratica Edilizia S.C.I.A. relativa alla ristrutturazione del piano 2° sottotetto, contenente elaborati che descrivono lo "Stato Attuale" con lo "Stato Modificato".

- **Dispositivi Catastali:**

L'Unità Immobiliare in oggetto risulta essere stata Accatastata in data 24/11/1962 e mai aggiornata successivamente, procedura in variazione che invece, in base alle descrizioni che precedono, avrebbe dovuto essere attivata considerato lo "Stato Esistente" non conforme.

OSSERVAZIONI nel merito della Conformità Edilizia, Catastale e Fattuale:

Come già precedentemente accennato al "Cap. 1", lo "Stato Autorizzato" dal Comune, lo "Stato Accatastato" e lo "Stato Realizzato" ad oggi non risulta coerente ed in nessun caso coincidente.

In particolare: al piano T. è stato realizzato un angolo cottura al posto di un w.c. ed è stata ampliata la cucina verso la corte sul lato Est per realizzare un disimpegno ed il nuovo bagno; al piano 1° nella camera ad Est è stata realizzata una porta-finestra per accedere al balcone che costituisce copertura all'avvenuto ampliamento al piano sottostante; il piano 2° sottotetto non presenta divisori.

Da un riscontro derivante dalla lettura dell'Atto di Compravendita dell'Immobile, redatto dal Notaio Rossi in data 02/08/2006, tale ampliamento non è presente, viene descritta l'U.I. così come risulta accatastata, per cui si ritiene che il medesimo ampliamento risulti essere "abusivo" perché realizzato in epoca successiva senza alcun Titolo Edilizio autorizzativo. Da ciò deriva la necessità di attuare una probabile procedura di Sanatoria ai sensi delle normative vigenti (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), considerata l'impossibilità di una rimessa in pristino dello stato originario, sia per ragioni strutturali che per ragioni igienico-sanitarie (non sarebbe possibile conseguire una sufficiente condizione di sicurezza ed abitabilità indispensabili in riferimento alle attuali evolute normative).

Infine, conseguita la "sanatoria edilizia", dovrà essere effettuato l'obbligatorio aggiornamento catastale. Le spese ed oneri per la Sanatoria Edilizia e la Variazione Catastale saranno quantificati successivamente nel "Cap. 7".

- **Certificazione Energetica (APE)**

Per l'immobile oggetto della presente Perizia non risulta che ad oggi sia mai stata prodotta l'Attestazione di Prestazione Energetica "APE". Pertanto, considerato che tale documento debba essere elaborato, anche in questo caso verrà di seguito quantificato il relativo costo nel successivo "Cap. 7".

CAP. 4 – ATTI (PROVENIENZA), TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, VINCOLI.

- **Provenienza:**

L'Unità Immobiliare oggetto di Stima è stata acquistata dall'attuale proprietario sig. XXXXXXXXXX con Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Rossi Alfonso in data 02/08/2006, Rep. n.208958 e Trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Fermo il 05/08/2006 al n. 8487 del Registro Generale, Nota presentata con Mod. Unico n. 5287.1/2006 Reparto PI., dai venditori Gobbi Maria, Gobbi Rita, Giuliani Catia (titolari ciascuna per la quota di 1/3 e congiuntamente per l'intero).

Iscrizioni / Trascrizioni:

Le Trascrizioni / Iscrizioni sono presenti nel fascicolo del procedimento, nel Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, redatto dal Notaio Dott.



Francesco Casarini con sedi a Bologna in via Frassinago n. 6 e Anzola dell'Emilia in via XXV Aprile n. 4.

- **Intestazione Attuale:**

Attualmente l'Immobile in oggetto risulta Intestato come segue:

1) XXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, Diritto di Proprietà per 1/1 (in regime di separazione dei beni).

- **Vincoli:**

Dall'Atto di Provenienza non risultano vincoli.

- **Diritti d'Uso:**

Dalla documentazione in Atti e reperita non è stato rilevato alcun Diritto d'Uso a favore di terzi.

CAP. 5 – DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Attualmente l'Immobile in oggetto è nella disponibilità della esecutato sig. Chadili Mohamed.

CAP. 6 – DIVISIBILITA' IN LOTTI

Trattasi di una singola Unità Immobiliare che per come è strutturata e dimensionata non consente alcuna ipotesi divisionale.

CAP. 7 – VALUTAZIONE ECONOMICA / STIMA

- **Criteri di Stima:**

La Stima è stata redatta in funzione del Valore a Comparazione riferito al metro quadrato lordo attualmente praticato nella zona, risultante da Atti di Compravendite di Immobili con simili caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso (Civile Abitazione), oltre che in base alla consultazione della Banca Dati delle quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, contenente elementi indicativi, aggiornati semestralmente, distinti per zone omogenee del territorio comunale di riferimento.

- **Calcolo in funzione del Valore a Comparazione:**

Dalla consultazione della Banca Dati OMI è risultato che per il Comune di Massa Fermana e dintorni i valori tabulati riferiti al 1° semestre 2023 (ultimo aggiornamento) indicano per la destinazione RESIDENZIALE, tipologia ABITAZIONE di tipo economico, stato conservativo NORMALE, valori di mercato indicativi oscillanti da un minimo di € 470,00/mq. ad un massimo di € 680,00/mq.-

Considerato che nel nostro caso lo stato conservativo può essere considerato meno che mediocre,

che nel piano sottotetto è necessario un intervento di ristrutturazione, che l'ubicazione è periferica e priva di servizi, si ritiene che il valore attribuibile sia più prossimo al minimo predetto ed anche inferiore. Infatti, le indagini di mercato nella zona interessata, consultate anche agenzie immobiliari di zona e via internet, confermano la tendenza al ribasso dei valori di mercato degli immobili siti nel territorio del Comune di Massa Fermana e zone periferiche, deprezzamento che da Dicembre 2022 ad oggi è stimabile con una percentuale di circa il 10% che, applicato al Valore Minimo predetto, induce a considerare congruo un Valore di Mercato attribuibile all'Immobile in oggetto pari ad € 420,00/mq.

Stima a Comparazione:

Il risultato finale di quanto precede può essere riassunto nella seguente tabella:

DESTINAZIONME	Coeff.	Sup. Comm.	Valore €/mq.	PRODOTTO
RESIDENZIALE	1	Mq. 138,00	420,00	€ 57.960,00

Al valore finale PRODOTTO di € 57.960,00 dovranno essere detratte le spese occorrenti per la probabile regolarizzazione degli aspetti edilizi difformi (come precedentemente descritti), consistenti: nella elaborazione di una Pratica di Sanatoria da inoltrare al Comune, comprensiva dei relativi oneri, diritti ed oblazione da versare; della pratica di aggiornamento catastale inclusi oneri e diritti da versare; della certificazione di prestazione energetica dell'immobile (APE).

Tutte le prestazioni professionali dovranno includere oltre al compenso anche gli oneri di fatturazione.

Il totale delle Spese ed Oneri, da portare in detrazione al Valore stimato di € 57.960,00, è stato considerato in maniera presunta e forfettaria pari ad € 10.000,00.

Riassumendo, si avrà: **€ 57.960,00 - € 10.000,00 = € 47.960,00.**



CAP. 8 – CONCLUSIONI

**Sulla base di tutto quanto precede, si può concludere che il più probabile Valore di Mercato attuale applicabile all'Immobile Oggetto di esecuzione risulta essere pari ad € 47.960,00.
(diconsi Euro Quarantasettemilanovecentosessanta/00)**

ALTIDONA, Li 29/01/2024

IL CTU

Ing. Aldo Del Zozzo

Elenco Documentazione Allegata :

- All. 1) Documentazione Fotografica;
- All. 2) Visura Catastale;
- All. 3) Planimetria Catastale P. 121 sub 1 (scala 1-200);
- All. 4) Planimetrie Stato di Fatto (scala 1-100);
- All. 5) Certificato di Stato Civile Soggetto esecutato;
- All. 6) Copia Atto di compravendita;
- All. 7) Copia estratto Tabella Valori OMI (1° Semestre 2023);
- All. 8) Copia Perizia "con omissis".

