



Dr. Riccardo Frontini

garden designer - green coach - expert

www.drfrontini.it

progettazione del verde
Indagini di stabilità degli alberi
formazione - corsi & coaching
stime e perizie ambientali o classiche

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE N.445/2016 R. Es.

Promossa da:

CONFAGRICOLTURA DI FORLI CESENA E RIMINI

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONZULENZA TECNICA DI UFFICIO

VALUTAZIONE DI BENE IMMOBILIARE (Capannone agricolo e abitazione)
SITO IN ARCEVIA (Ancona)

LOTTO 1

Montemarciano, li 14/07/2017

Dott. Agr. RICCARDO FRONTINI
n. 294
ALBO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Riccardo Frontini - Iscr. Albo degli Agronomi e Forestali delle Marche n° 294

Via Maia d'Orso 4, 60018 Montemarciano (AN) - Tel. 3392200890, Fax 0719201852, Tel. 0719161929

Mai: info@drfrontini.it - web: www.drfrontini.it - pec: r.frontini@epap.conafpec.it

P.IVA 02203510421 - C.F. FRNRCR73M13A271R

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RICCARDO FRONTINI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 45cc

INTRODUZIONE

L'indagine identifica il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Frontini, iscritto al n° 294 dell'Albo Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Regione Marche, incaricato dal Tribunale di Ancona di valutare il valore degli immobili siti nel Comune di Arcevia (AN) relativo alla procedura di esecuzione immobiliare n. 445/2016 R.ES.

La presente relazione è articolata seguendo le richieste poste nel verbale di giuramento, effettuato il giorno 16/05/2017.

DATI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

La stima, che include complessivamente più beni immobili, è stata suddivisa in tre lotti, in questa relazione viene redatta la stima del LOTTO n° 1.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti quindi n° 1 capannone agricolo più un'abitazione singola con corte, identificato come segue al catasto terreni e fabbricati del Catasto di Ancona, di seguito saranno riportati le particelle catastali dei beni pignorati e del lotto di riferimento in vendita:

DATI CATASTALI: Lotto n° 1 - immobile in Arcevia							
foglio	particella	subalteno	categoria	classe	consist.	superficie	rendita
94	790	2	A/3	3	8,5 vani	168	430,21
94	790	3	C/2	7	283	316	365,39

La proprietà di tutti gli immobili è di:

1)

Lo stato di possesso dei luoghi, dalle ricerche effettuate, integrato con le informazioni ricevute dai presenti al sopralluogo, risulta essere dei proprietari, senza condizioni di affitto o locazione a terzi. Non vi sono situazioni di occupazione anomala.

Il bene è costituito da una abitazione singola costruita nei primi anni del 900 e successivamente ristrutturata a seguito del terremoto del 1997 e un capannone agricolo probabilmente utilizzato come stalla e come fienile, costruito sempre nei primi anni del 900 e successivamente ristrutturato.

L'abitazione è formata da un piano terra utilizzato come abitazione civile singola e un piano seminterrato utilizzato come magazzino, sono presenti anche una serie di grotte sotto le fondamenta non utilizzabili a livello urbanistico. Le superfici dei fabbricati sono costituite complessivamente dall'abitazione per un totale di 141,70 mq lordi, il seminterrato per un totale di 121,30 mq ed infine il capannone agricolo per un totale di 316 mq.

La zona su cui è costruito è piuttosto isolata, e gode di una certa riservatezza in una zona semiboschiva agricola, contornata da molte altre ville ristrutturate di pregevole qualità. La zona non molto servita ed è abbastanza lontana dai servizi principali, risulta essere non proprio isolata in quanto ha un'altra abitazione nelle vicinanze.

Lo stabile versa in uno stato di manutenzione scadente, nonostante sia stata ristrutturata nel 1998, la ristrutturazione ha interessato solo la struttura portante per un adeguamento antisismico, mentre tutto quello che riguarda porte, finestre, impianti e rifiniture versa in uno stato di invecchiamento tipico delle strutture riviste negli anni 40-50. L'abitazione non ha il certificato energetico APE, che è stato eseguito ed allegato e la colloca in categoria G (ALL. 3).

Dai rilievi eseguiti, si evince che le divisioni interne sono nel rispetto delle planimetrie presentate in comune. È presente il certificato di agibilità dell'immobile a seguito della ristrutturazione eseguita nel 1997.

Il capannone invece ha una struttura fatiscente, è attualmente inutilizzabile se non in piccole superfici, in ogni modo ha una copertura interamente in Eternit in alcuni casi sfogliante, quindi pericoloso, non è in nessun modo incapsulato ne trattato, pertanto la superficie che interessa circa il 60 % del tetto per una superficie totale di circa 190 mq è da bonificare con l'asporto per lo meno delle materie tossiche. In termini di stima lo stabile è da considerare solamente come volume fabbricabile.

L'abitazione e le pertinenze sono gestite autonomamente e non ci sono vincoli condominiali.

ONERI E VINCOLI GIURIDICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria di Ancona, dall'ispezione ipotecaria telematica effettuata e quanto riportato nella relazione notarile speciale effettuata dall'Avv. Elisa Pagliarani, è possibile affermare che a seguito del procedimento giudiziario in essere, l'immobile rimarrà libero da vincoli ed oneri giuridici gravanti nei riguardi dell'acquirente. Le restanti trascrizioni ed iscrizioni saranno chiuse con il procedimento stesso, come riportato nella tabella sottostante:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	
a carico dell'acquirente	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Domande giudiziali	NESSUNA
Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura	NESSUNA
Convenzioni matrimoniali o assegnazione al coniuge	NESSUNA
Altri pesi o limitazioni al coniuge	NESSUNA
regolarizzati con la vendita	
<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
Ipoteca volontaria n. 3555 del 19/10/2009	Banca Popolare di Spoleto Spa.
Atto di Pignoramento n. 22159 del 24/11/2016	Confagricoltura di Forlì Cesena e Rimini

ONERI E VINCOLI URBANISTICI DEL BENE

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici Catastali e gli uffici Comunali, è possibile confermare che lo stato di fatto del bene risulta corrispondente ai documenti riportati in entrambi gli uffici sopracitati.

I documenti urbanistici non comprendono il primo permesso a costruire in quanto l'abitazione antecedente al 1967 non ha avuto bisogno del condono edilizio e perché all'interno dell'archivio comunale non sono presenti documenti antecedenti al 1942. L'unica pratica a disposizione in comune, che comunque fa fede allo stato di fatto del bene è la ristrutturazione avvenuta nel 1997, documento n° 71 del 1998 (ALL. 2), a seguito della consegna di tutte le documentazioni necessarie, non presente però il per le motivazioni di cui sopra il Certificato di Agibilità.

PROCEDURA DI STIMA DELL'IMMOBILE



Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopraccitato, valutando gli attuali equilibri di mercato delle compravendite nella zona su cui è costruito il fabbricato e dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate in termini di compravendita (valori OMI), si procede alla stima del bene, utilizzando come metodo, la stima sintetica del più probabile valore di mercato considerato al metro quadrato, moltiplicato per la superficie lorda totale calcolata con i dati rilevati. La stima del valore al metro quadrato viene eseguita mediando i valori derivanti dallo studio del mercato commerciale con quelli derivanti dai valori OMI dell'Agenzia dell'Entrate.

Dallo studio del mercato immobiliare, e dalle conoscenze in materia, tenuto conto dello stato di vetustà dell'immobile e del livello degli impianti, il valore medio commerciale dell'immobile è stimato in **980 €/mq**. Per l'attribuzione del valore OMI, tenuto conto che l'immobile è definito in categoria A/2, quindi attribuibile alla tipologia "Abitazione civile" e considerato lo stato di vetustà ed il livello di impianti e materiali viene scelto il "valore minimo", pertanto per quanto riportato sulle tabelle dell'Agenzia dell'Entrate (ALL. 4), il valore derivante dalle compravendite dell'immobile è stimato in **520 €/mq**.

Il valore mediato dell'immobile, espresso al metro quadrato risulta pertanto essere:

$$(980,00 \text{ €/mq} + 520,00 \text{ €/mq})/2 = 750 \text{ €/mq}$$

Il calcolo della superficie lorda totale è stato effettuato moltiplicando le superfici misurate di appartamento, corte e disimpegni, per un coefficiente moltiplicatore, e risulta di:

RIF.	mq	Coeff.	mq comm.
Superficie abitabile	141,70	1	141,70
Superficie magazzino	121,30	0,35	42,45
Superficie capannone	316	0,2	63,20
TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA			247,35



Prima di procedere alla valutazione complessiva dell'abitazione occorre calcolare sia il livello di vetustà dell'abitazione, sia i costi che si dovranno sostenere per smaltire l'Eternit presente nel capannone adiacente.

Per quanto riguarda il coefficiente di vetustà, secondo l'esperienza personale e le normali pratiche estimative, il prezzo al mq di 750,00 € sarà ribassato di un 25%, deprezzamento che andrà a colmare i costi da sostenere per ripristinare soprattutto i livelli di adeguamento degli impianti, pertanto il valore al mq del bene viene rettificato a 750,00 € -25% pari a: **562,50 €/mq**.

Per quanto riguarda lo smaltimento dell'Eternit invece, al prezzo totale che verrà calcolato, sarà sottratto il costo di smontaggio e smaltimento, che da un'indagine di mercato per lo smontaggio e il trasporto incluso lo smaltimento, ha un costo di **15,00 €/mq**.

Tenuto conto che la superficie da bonificare è di 190 mq il costo complessivo dello smaltimento sarà pari a 15,00 €/mq * 190 mq, pari a: **2.850,00 €**.

A fronte di quanto valutato, nella tabella riassuntiva sarà calcolato il valore complessivo del bene, pari a :

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1			
referimento	Valore al mq	Mq totali	Valore complessivo
Abitazione più capannone	562,50 €	247,35	139.134,38 €
Costo di bonifica tettoia (a sottrarre)			2.850,00 €
VALORE TOTALE DEL BENE			136.284,38 €

Montemarciano, lì 14/07/2017

