

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



N. 276/2021 R.G. Es



Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

C.T.U.

Dott. Ing. Silvia Quaglia

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA E CORINALDO SOC. COOP.

Contro

|||||

LOTTO B



Immobili ubicati a Corinaldo (AN)



Sommario

A. Quesiti		3
B. Documentazione acquisita		8
C. Premessa		9
1. Individuazione dei beni	rif. quesito 2 a)	10
2. Descrizione degli immobili	rif. quesito 2 b)	14
3. Dotazioni condominiali	rif. quesito 2 c)	15
4. Dati catastali - planimetrie	rif. quesito 2 d)	15
5. Stato di possesso degli immobili	rif. quesiti 2 e) e 2 f)	21
6. Vincoli ed oneri giuridici	rif. quesito 2 g)	21
7. Altre informazioni	rif. quesito 2 h)	23
8. Documentazione urbanistica	rif. quesito 2 i)	23
9. Attestato di prestazione energetica	rif. quesito 2 l)	24
10. Stima	rif. quesito 2 m)	24
11. Quote indivise	rif. quesito 2 n)	36
12. Conclusioni		37



A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice MARIA LETIZIA MANTOVANI, in data 02/02/2022 veniva conferito alla sottoscritta ING. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via dei Cappuccini n.21, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.: 2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

"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 E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1 a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione 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:

2 a) 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 e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.



2 b) 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 finitura, 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.

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

2 d) 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 questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2 e) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati 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 integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2 f) In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).

2 g) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed 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, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2 g1) Per i vincoli che resteranno 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.)

2 g2) 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

2 g3) Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- Difformità urbanistico – edilizie (coma da punto 2 i)
- Difformità Catastali
- L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h) 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.

2 i) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

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

2 m) 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 tener 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 addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 n) 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 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 di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

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, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

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

8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 29 GIUGNO 2022,

prorogata successivamente al giorno 14 SETTEMBRE 2022 a seguito della concessione di proroga richiesta dalla sottoscritta CTU.



B. Documentazione acquisita

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati:

- Allegato 1: copia **Atti Procedura E.I. n. 276/2021: Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto, Istanza di Vendita immobiliare, Nota di deposito, certificato notarile, nomina custode;**
- Allegato 2: Provvedimento G.E. 02/02/2022 di **nomina Esperto C.T.U.** (Ing. Silvia Quaglia) per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita, (udienza 29/06/2022), verbale di accettazione dell'incarico del CTU, richiesta di proroga termini ed accettazione con differimento della data di udienza;
- Allegato 3: **Dati catastali Lotto** (mappa catastale, visura per soggetto, visure storiche per immobile, planimetrie catastali, elaborato planimetrico);
- Allegato 4: **Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità** a favore e contro il soggetto debitore;
- Allegato 5: **Raccomandate A/R per inizio operazioni peritali**, avviso di ricevimento raccomandate, **verbale secondo sopralluogo;**



- Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizi (FONTE: Comune di Corinaldo): **Permesso di costruire** n. 237 del 07/05/2010 con allegati, pareri ed integrazioni;
- Allegato 7: Copia di ATTO DI COMPRAVENDITA del 27/04/2010, repertorio n.108934 raccolta n.23873;
- Allegato 8: Reportage Fotografico.

C. Premessa

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 12 aprile 2022 invia alle parti, per mezzo del servizio postale raccomandata con avviso di ricevimento, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali [rif. Allegato 5] fissando successivamente in concomitanza del sopralluogo da parte del custode, una data di incontro presso l'immobile oggetto di perizia per il giorno 02/05/2022 alle ore 15:30.

Alla data ed ora previsti sono presenti all'incontro il custode Avv. ||||| Cortellucci ed il proprietario Sig. |||||.

Dopo aver visionato l'area e gli immobili presenti, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo metrico generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate agli atti catastali, e ad effettuare rilievo fotografico degli immobili esistenti e dell'area circostante. Si rilevano inoltre i materiali di finitura presenti negli immobili, le strutture portanti e gli elementi di impiantistica presenti. Vengono inoltre individuati i resti degli immobili non più esistenti e la loro area di sedime. Il tutto viene registrato nel verbale di sopralluogo n.2 [rif. Allegato 5].

Dopo le suddette operazioni, la sottoscritta nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia del Territorio (N.C.T. ed N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Corinaldo [rif. Allegati 3-4 e 6].

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

1. Individuazione dei beni

rif. quesito 2 a)

Sono stato previsti n.2 Lotti in quanto gli immobili appartenenti alla stessa procedura esecutiva, si trovano in due Comuni differenti.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e della presente stima sono i seguenti:

LOTTO n. B (E.I. 276/2021): (Comune di Corinaldo (AN), N.C.E.U. Foglio n° 53, Part. n° 183 Sub. n° 2 e 3): Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, tutto disposto al piano terra e abitazione di tipo economico al piano primo, di consistenza 8 vani, siti in Via Amandola. Proprietari: Sig. |||||.

Gli immobili si trovano nelle vicinanze della città di Corinaldo, tra i Comuni di Ostra Vetere, Barbara e Mondavio, in una zona rurale, in direzione sud-ovest a circa 15 minuti e 9 Km, dal centro abitato di Corinaldo.





La zona in cui sono inseriti gli immobili, è in gran parte consistente in abitazioni, altre attività agricole di medio-recente costruzione, e terreni coltivati.

L'immobile ha accesso unico pedonale ed accesso carrabile in direzione Est, su via Amandola, tramite una stradina in breccia. Gli edifici non sono delimitati da una recinzione ed intorno sono presenti campi coltivati ed un'altra costruzione adiacente, di altra proprietà. La stradina in breccia di accesso ricade su terreno di altra proprietà, ma come indicato nell'atto di compravendita, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio, per una striscia di terreno di circa 3,50 metri, per rendere fruibile l'area dalla strada principale.

L'area si trova in zona agricola di PRG, in particolare zona E2 – agricola dei crinali





Sono presenti nell'area oggetto di perizia, oltre ad una corte comune a tutti i fabbricati, una tettoia ad uso ricovero bestiame, un altro edificio ad uso ricovero bestiame, un piccolo edificio ancora esistente ad uso attività agricola (sala mungitura e conservazione latte), ed un'area dove era presente un edificio demolito, disposto su due piani, con deposito e ricovero bestiame al piano terra e abitazione al piano primo. Secondo le planimetrie catastali era presente anche un altro piccolo locale ad uso deposito mangime, di cui non vi è più traccia. Tutte le costruzioni versano in uno stato di abbandono e di inagibilità.

Edificio 01: campitura in rosso

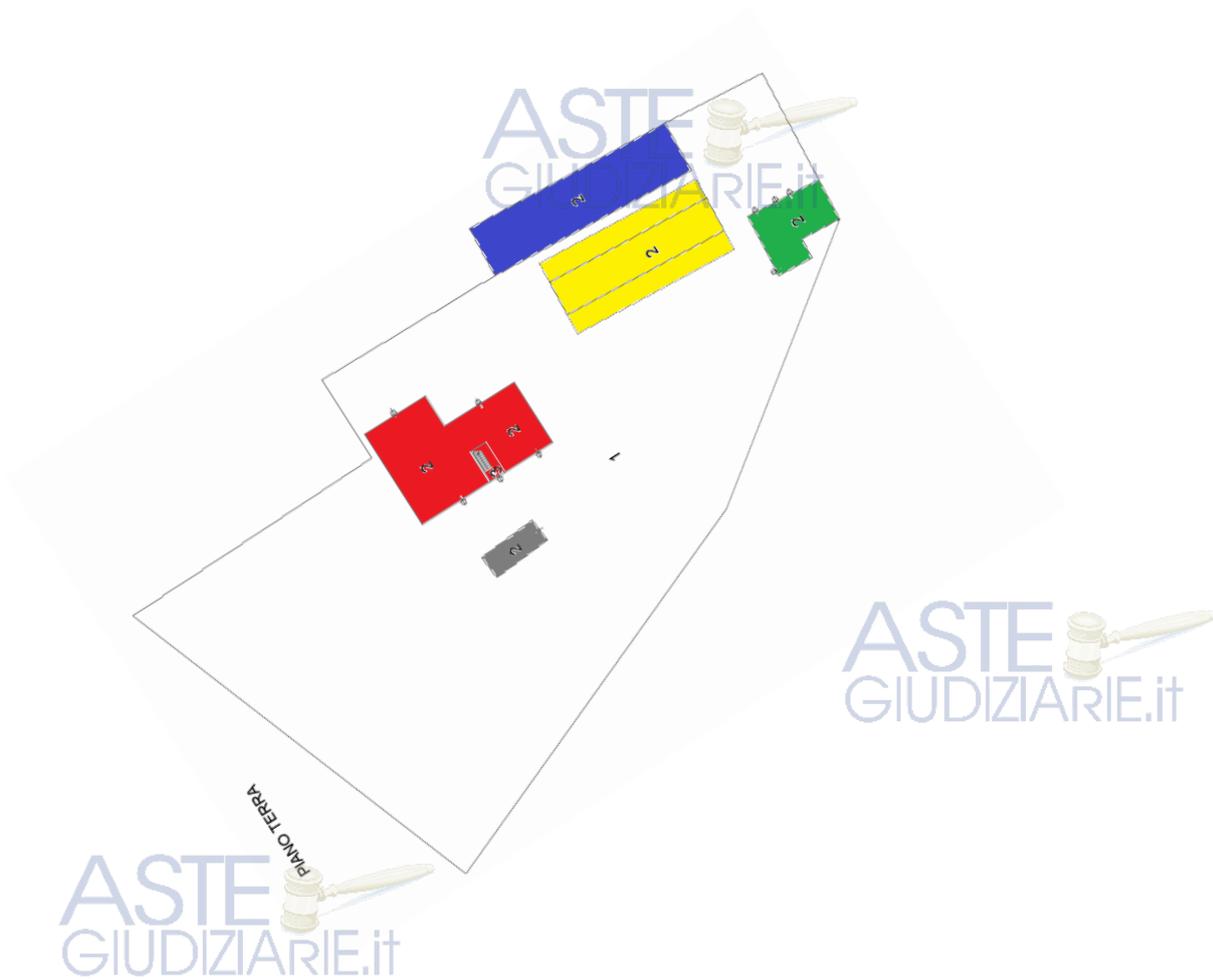
Edificio 02: campitura in verde

Edificio 03: campitura in giallo

Edificio 04: campitura in blu

Edificio 05: campitura in grigio





L'immobile confina tutto intorno con terreni di altra proprietà e adiacente ad una tettoia, è presente un altro edificio di altra proprietà. Al subalterno 1 è accatastata una corte comune (B.C.N.C.) a tutti gli edifici, consistente in un'area piantumata a verde, con qualche presenza arborea di scarsa rilevanza.

Non è stato possibile effettuare un rilievo dettagliato degli immobili ancora esistenti per il loro stato di pericolosità. Per avere visione della consistenza degli edifici, si rimanda alle planimetrie catastali.

2. Descrizione degli immobili

rif. quesito 2 b)

Edificio 01:

Consiste nell'edificio principale del complesso, con deposito e ricovero bestiame al piano terra, ed abitazione al piano primo. Ad oggi l'immobile non risulta più esistente. Da quanto presente agli atti del Comune di Corinaldo, l'immobile principale, come anche gli altri edifici minori, sono stati nel 2009/2010 oggetto di richiesta ed ottenimento di un permesso di costruire per il loro recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, con demolizione e ricostruzione di alcuni edifici. Sempre secondo quanto presente agli atti, sembra che gli unici lavori svolti ad oggi siano stata la demolizione dell'edificio principale, di cui oggi restano soltanto alcuni materiali di recupero: coppi, blocchi in cemento, mattoni in laterizio.

Edificio 02:

L'edificio in questione versa ad oggi in condizioni di abbandono ed inagibilità. Il fabbricato ha subito (probabilmente a causa di una tromba d'aria come dichiarato dal proprietario), un danno alla copertura che lo rende non utilizzabile e pericoloso. La struttura è in parte realizzata con colonnine in c.a. con pareti prefabbricate e copertura in travi di cemento armato prefabbricate, ed in parte in blocchi di cemento, con copertura piana. Le aperture sono alcune in ferro ed altre in legno. Nella zona retro una parte è completamente aperta, con struttura in legno e copertura in ondulina metallica. Vi è segno della presenza di un impianto di illuminazione interno ed idrico, ad oggi non funzionanti.



Edificio 03:

La tettoia destinata a mangiatoia e ricovero bestiame, è aperta su tutti i lati, ha struttura in ferro e copertura con lastre ondulate metalliche. Anche questa struttura riporta segni evidenti di danno alla copertura che lo rende ad oggi inutilizzabile. La struttura è priva di impianti e pareti verticali.

Edificio 04:

Il fabbricato è una struttura rettangolare a destinazione d'uso ricovero animali. Versa anche essa in stato di abbandono ed inagibilità per una parte della copertura crollata. La struttura è in parte in cemento armato, con colonnine e parete nel lato opposto, ed in parte tamponata in laterizio. Non sono presenti porte di chiusura e risulta pertanto aperta su tre lati. Adiacente alla parete in cemento armato è presente un altro edificio di altra proprietà anche esso in precarie condizioni statiche.

Edificio 05:

Di questo edificio di ridotte dimensioni che risulta regolarmente accatastato ad uso deposito mangime, non si riscontrano tracce sul posto, o sulle pratiche edilizie comunali.

L'area totale della particella, è di circa 3467 mq.

3. Dotazioni condominiali

rif. quesito 2 c)

I beni immobili oggetto di stima, come da stato legittimato, pur essendo unità immobiliari all'interno di un complesso edilizio, non possiedono dotazioni in comunione se non la corte esterna distinta al catasto al Foglio 53, particella 183, sub.1, comune a tutti i subalterni che si affacciano su essa, per il quale è necessario mantenere la cura del manto erboso.



4. Dati catastali - planimetrie

ref. quesito 2 d)

Gli immobili oggetto del pignoramento cui fa riferimento la presente perizia dal 27/04/2010 ad oggi risultano di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. ||| nato a SENIGALLIA il 05/06/1962; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali:

Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Corinaldo

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	53	183	2	-	D/10	-	-	-	Euro 1.024,00
Indirizzo		VIA AMANDOLA piano: T							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	nato a SENIGALLIA il 05/06/1962							Proprietà per 1/1	

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

N.C.E.U. Comune di CORINALDO:

FG. 53 mapp.183 sub.2:

- L'area è circondata da terreni in gran parte seminativi di altra proprietà

DATI DI CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 31/12/2009 Pratica n. AN0276512 in atti dal 31/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4381.1/2009):

dal 31/12/2009 al 21/12/2010

Immobile attuale

Comune di **CORINALDO (D007) (AN)**

Foglio **53** Particella **183** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 1.024,00**

Categoria **D/10a)**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2010 Pratica n. AN0259156 in atti dal 21/12/2010
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17792.1/2010):

dal 21/12/2010

Immobile attuale

Comune di **CORINALDO (D007) (AN)**

Foglio **53** Particella **183** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 1.024,00**

Categoria **D/10a)**



SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

1. COSTITUZIONE del 31/12/2009 Pratica n. AN0276512 in atti dal 31/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4381.1/2009):

**1. GUIDUCCI EUGENIO
 (CF GDCGNE31C15D007X)**

nato a CORINALDO (AN) il 15/03/1931

dal 31/12/2009 al 27/04/2010

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 27/04/2010 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 108934 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5399.1/2010 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/05/2010:

1. |||||

(CF |||)

nato a SENIGALLIA (AN) il 05/06/1962

dal 27/04/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)



Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di CORINALDO

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	53	183	3	-	A/3	1	8 vani	Totale: 155 mq, Totale escluse aree scoperte: 155 mq	Euro 280,95
Indirizzo		VIA AMANDOLA piano: 1							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	nato a SENIGALLIA il 05/06/1962							Proprietà per 1/1	

COERENZE DELLE UNITA' IMMOBILIARI :



N.C.E.U. Comune di CORINALDO:

FG. 53 mapp.183 sub.3:

- L'area è circondata da terreni in gran parte seminativi di altra proprietà

DATI DI CLASSAMENTO

COSTITUZIONE del 31/12/2009 Pratica n. AN0276512 in atti dal 31/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4381.1/2009):

dal 31/12/2009 al 21/12/2010

Immobile attuale

Comune di **CORINALDO (D007) (AN)**

Foglio **53** Particella **183** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 1.024,00**

Categoria **D/10a)**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2010 Pratica n. AN0259156 in atti dal 21/12/2010
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17792.1/2010):

dal 21/12/2010

Immobile attuale

Comune di **CORINALDO (D007) (AN)**

Foglio **53** Particella **183** Subalterno **2**

Rendita: **Euro 1.024,00**

Categoria **D/10a)**

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

1. COSTITUZIONE del 31/12/2009 Pratica n. AN0276512 in atti dal 31/12/2009 COSTITUZIONE (n. 4381.1/2009):

1. GUIDUCCI EUGENIO

(CF GDCGNE31C15D007X)

nato a CORINALDO (AN) il 15/03/1931

dal 31/12/2009 al 27/04/2010

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

2. Atto del 27/04/2010 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 108934 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5399.1/2010 Reparto PI di ANCONA in atti dal 05/05/2010:

1. |||||

(CF |||||)

nato a SENIGALLIA (AN) il 05/06/1962

dal 27/04/2010

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente gli immobili nel Comune di Corinaldo FG. 53 mapp. 183 sub. 2 e 3, presentano alcune **difformità** rispetto a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo. In particolare l'edificio 02 presenta della difformità delle aperture e non risulta la tettoia sulla parte retro, l'edificio 04 ha differenti aperture rispetto alla pratica urbanistica a cui si fa riferimento. Nell'edificio 01, non sembrano esserci particolari evidenze di difformità. L'edificio 05 invece che è presente nella planimetrie catastali, non se ne ha riscontro nè sul posto, nè nell'ultima concessione edilizia.

Non si ritiene necessario aggiornare le planimetrie sulla base di quanto effettivamente presente ad oggi, in quanto visto lo stato degli immobili, che avranno bisogno di ristrutturazioni rilevanti, si procederà con la correzione delle planimetrie catastali, successivamente ai lavori da eseguire.

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

SUB. 2

1. TRASCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 5399 Registro Generale 9593 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 108934/23873 del 27/04/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico



2. ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 2244 Registro Generale 9594 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 108935/23874 del 27/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico



3. ISCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 8884 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 6409/2011 del 29/04/2011 IPOTECA LEGALE derivante da EX ARTICOLO 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1813 del 27/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)



4. ISCRIZIONE del 12/08/2013 - Registro Particolare 2259 Registro Generale 13597 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 116612/29254 del 09/08/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 09/11/2017 - Registro Particolare 14305 Registro Generale 20659 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE APPELLO ANCONA Repertorio 4089/2017 del 12/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2140 del 17/05/2019 (CANCELLAZIONE)



6. TRASCRIZIONE del 17/11/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 27246 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 3581 del 03/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

SUB. 3

1. TRASCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 5399 Registro Generale 9593 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 108934/23873 del 27/04/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico



2. ISCRIZIONE del 05/05/2010 - Registro Particolare 2244 Registro Generale 9594 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 108935/23874 del 27/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico



3. ISCRIZIONE del 29/04/2011 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 8884 Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 6409/2011 del 29/04/2011 IPOTECA LEGALE derivante da EX ARTICOLO 77 DPR 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1813 del 27/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 12/08/2013 - Registro Particolare 2259 Registro Generale 13597 Pubblico ufficiale CAFIERO ENRICO Repertorio 116612/29254 del 09/08/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 09/11/2017 - Registro Particolare 14305 Registro Generale 20659 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE APPELLO ANCONA Repertorio 4089/2017 del 12/09/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2140 del 17/05/2019 (CANCELLAZIONE)

6. TRASCRIZIONE del 17/11/2021 - Registro Particolare 18480 Registro Generale 27246 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 3581 del 03/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

5. Stato di possesso degli immobili

rif. quesiti 2 e) e 2 f)

Come verificato nel sopralluogo effettuato, l'immobile oggetto di pignoramento risulta non utilizzato, in stato di abbandono. Alla data del sopralluogo risultava in essere un contratto di locazione, scaduto poi nel mese di maggio 2022 ed attualmente l'area è in totale possesso del Sig. |||||
|||||.

6. Vincoli ed oneri giuridici

rif. quesito 2 g)

Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla relazione allegata in atti e depositata dal soggetto procedente, del Notaio DOTT. VITTORIO BORTOLUZZI di Ancona (AN) ed iscritto al Collegio Notarile di Ancona.



Il sottoscritto, in qualità di esperto, ha provveduto a verificare presso la locale conservatoria dei RR.II. di Ancona se dal periodo di redazione della relazione notarile, datata 22 dicembre 2021, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.



Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio VITTORIO BORTOLUZZI.

Il sottoscritto anche in riferimento ad altra documentazione pervenuta in suo possesso elenca i seguenti vincoli:



VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente sarà obbligato a sanare le difformità urbanistico-catastali specificate nella presente perizia, se non prima sanate dall'attuale proprietario.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA, A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sono riportate nel capitolo 4. Dati catastali – planimetrie nella sezione elenco sintetico delle formalità, le iscrizioni e trascrizioni di interesse.



EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO-CATASTALI

Le difformità catastali di lieve entità sono già discusse nel capitolo 4. Dati catastali-planimetrie.

Per quanto riguarda quelle urbanistiche, le planimetrie presenti agli atti, risalenti alla concessione edilizia rilasciata con Permesso di Costruire n. 237 del 07/05/2010, non sono facilmente confrontabili con quanto rimasto sul posto. Dell'edificio 02, si rilevano difformità sulle aperture esterne, e la tettoia posizionata sul retro sembra non essere autorizzata. Gli edifici ad uso tettoia e ricovero animali, presentano delle lievi difformità di altezze.



Si riterrebbe necessaria piuttosto che una sanatoria, una rimessa in pristino tramite demolizione delle strutture e ricostruzione, come da documentazioni fotografiche legate alla pratiche edilizie o attuali.

Si può affermare quindi che sono presenti difformità sia urbanistiche che catastali.



7. Altre informazioni

rif. quesito 2 h)



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

> Non essendo l'immobile ad oggi inserito in un contesto condominiale, non si può parlare di millesimi condominiali nè di alcun tipo di spese condominiali.

> I precedenti proprietari e i relativi atti di acquisto sono indicati nel capitolo 4. (Dati catastali – planimetrie) alla sezione dedicata alla SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI



8. Documentazione urbanistica

rif. quesito 2 i)

In data 7 luglio 2022 la sottoscritta, in qualità di CTU, si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Corinaldo dopo regolare richiesta di accesso agli atti, per effettuare il controllo della conformità edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.



Vengono forniti i seguenti documenti: [rif. Allegato 6]

- Domanda di permesso di costruire per recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo di un edificio rurale da adibire ad agriturismo e produzione olio avente prot. n. 2009/5469 del 27/06/2009, pratica edile n. 6096 del 2009 presentata a nome di Guiducci Mariangela;
- Parere favorevole della commissione edilizia al progetto presentato, rilasciato in data 04/03/2010;
- Rilascio del Permesso di costruire n. 237 del 07/05/2010;
- Inizio lavori avente prot. n. 4273 del 07/05/2010;
- Rigetto della richiesta di proroga di fine lavori.



Per la conformità si farà dunque riferimento alle ultime planimetrie presenti agli atti, risalenti quindi al Permesso di costruire n.237 del 07/05/2010, che avendo ricevuto parere favorevole, rende legittimo lo stato attuale depositato, superando le precedenti pratiche edilizie presenti agli atti.



Come specificato nel capitolo 6. Vincoli ed oneri giuridici, si presume, vista la documentazione in possesso, e quanto resta degli edifici, che vi siano alcune difformità su quanto presente sul posto.

In particolare, secondo il parere della CTU si dovrà procedere con una rimessa in pristino, piuttosto che la sanatoria, per lo stato in cui versano gli edifici esistenti, per i quali si consiglia la demolizione e ricostruzione.

Non si valutano pertanto in questa sede, le spese tecniche ed amministrative per una eventuale sanatoria.

9. Attestato di prestazione energetica

rif. quesito 2 l)

Gli immobili in oggetto, sia quelli a destinazione d'uso abitativa (in particolare perché ad oggi non più esistente) che quelli ad uso magazzino o attività agricola non sono dotati di impianto di riscaldamento, pertanto non rientrano tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica, come specificato nel DM 26/06/2015 (linee guida):



Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);



Pertanto non si fornisce la documentazione richiesta, in quanto non dovuta.



CONSISTENZA

Detti fabbricati, così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate in fase di progetto di recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo dell'edificio rurale, di cui si è già discusso nei capitoli precedenti, presentano le seguenti superfici e volumi:

EDIFICIO 01	
<p><u>CALCOLO SUL:</u></p> <p><u>PIANO TERRA</u> $18,35 \times 8,31 = 152,48$ mq. $8,69 \times 4,45 = 38,67$ mq.</p> <p><u>PIANO PRIMO</u> $18,35 \times 8,31 = 152,48$ mq.</p> <p>Totale = 343,48 mq.</p>	<p><u>CALCOLO VOLUMI:</u></p> <p><u>PIANO TERRA</u> $152,48 \times 3,27 = 498,60$ mc. $38,67 \times 2,76 = 106,72$ mc. $(8,70 \times 1,67/2) \times 4,45 = 32,32$ mc.</p> <p><u>PIANO PRIMO</u> $152,48 \times 2,68 = 408,64$ mc. $(8,50 \times 1,94/2) \times 18,35 = 151,29$ mc.</p> <p>Totale = 1.197,57 mc.</p>
EDIFICIO 02	
<p><u>CALCOLO SUL:</u></p> <p><u>PIANO TERRA</u> $4,52 \times 7,93 = 35,84$ mq. $5,00 \times 5,35 = 26,75$ mq.</p> <p>Totale = 62,59 mq.</p>	<p><u>CALCOLO VOLUMI:</u></p> <p><u>PIANO TERRA</u> $35,84 \times 3,67 = 131,53$ mc. $(4,20 \times 0,93/2) \times 7,93 = 15,48$ mc.</p> <p>$26,75 \times 3,00 = 80,25$ mc.</p> <p>Totale = 227,26 mc.</p>



EDIFICIO 03	
<p><u>CALCOLO SUPERFICIE A TERRA:</u></p> <p><u>PIANO TERRA</u></p> <p>18,75 x 4,13 = 77,43 mq.</p> <p>Totale = 77,43 mq.</p>	
EDIFICIO 04	
<p><u>CALCOLO SUL:</u></p> <p><u>PIANO TERRA</u></p> <p>26,31 x 6,54 = 172,06 mq.</p> <p>Totale = 172,06 mq.</p>	<p><u>CALCOLO VOLUMI:</u></p> <p><u>PIANO TERRA</u></p> <p>172,06 x 3,68 = 633,18 mc.</p> <p>(6,75 x 0,67/2) x 26,31 = 59,49 mc.</p> <p>Totale = 692,67 mc.</p>

VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima di fabbricati.

1) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE.

Si ricorre alla stima per valore di trasformazione quando un immobile (fabbricato o area) sia suscettibile di una diversa e più conveniente trasformazione e quindi l'aspetto economico prevalente deve essere quello della trasformazione.

Si ricorre a tale procedimento di stima quando si è in presenza di:

- immobili in evidente stato di degrado;
- immobili sotto utilizzati;
- aree su cui sorge un fabbricato da demolire;



- aree genericamente fabbricabili;

- giudizi di congruità inerenti realizzazioni di tipo istituzionale generalmente escluse dalla valutazione sintetica comparativa.

Oltre a quanto sopra riportato, occorre inoltre che la trasformazione sia tecnicamente possibile e che la stessa sia giuridicamente e urbanisticamente ammissibile. Condizioni essenziali per l'applicazione del valore di trasformazione, quindi, sono l'esistenza di immobili simili a quello ipotizzato per la trasformazione e la conoscenza dei valori necessari per calcolare il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione si determina per differenza tra il valore di mercato dell'immobile a trasformazione avvenuta ed il costo di trasformazione

$$V_t = V_m - C_t$$

Dove:

V_t = valore di trasformazione ricercato

V_m = valore di mercato del bene trasformato

C_t = costo della trasformazione

Il valore di trasformazione, quindi, è un aspetto economico derivato dalla combinazione del prezzo di mercato e del costo di produzione ed è fondato su alcuni requisiti teorici, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione e la ridestinazione sono preventivamente più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Gli edifici sono destinati in parte ad abitazione, ed in parte a magazzini e laboratori di trasformazione o ricovero animali, si procede con una stima del valore di mercato del bene trasformato effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.



L' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Corinaldo, zona R1 Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: CORINALDO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Codice zona: R1

Microzona: 0

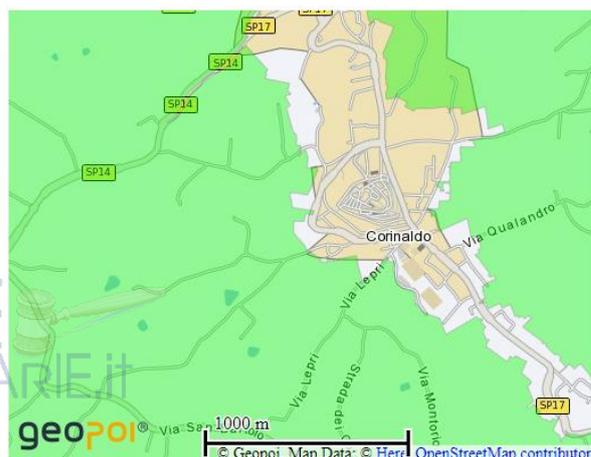
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	580	820	L	2,3	3,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	630	L	1,8	2,4	N
Box	Normale	270	390	L	1,5	2	N
Ville e Villini	Normale	750	1050	L	2,4	3,3	N

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Per destinazioni residenziali, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo CIVILE, prevede un range che va da un minimo di €. 580,00 a un massimo di €. 820,00 per superficie lorda.

RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione (PIANO PRIMO DELL'EDIFICIO 01):

si considera di prendere il valore massimo in quanto si valuta un edificio di nuova costruzione.

valore di mercato O.I.A.T. = **€/mq 820,00**

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 152,48 x €. 820,00 = **€. 125.033,60**



Le ulteriori valutazioni riguardano i coefficienti di merito da moltiplicare al valore di mercato già stimato, e che potrebbero essere così di seguito considerati:

Abitazione libera (non locata): 0%

Stato di conservazione: Nuova costruzione: +10%

Appartamento soleggiato su quattro lati: +10%

Esposizione e vista esterna panoramica: +10%

Riscaldamento autonomo: +5%

Da tali valutazioni emerge che il coefficiente di merito risulta pari a **+35%**, quindi le stime subiranno una variazione.

€ 125.033,60 + 35% = **€ 168.795,36**

arrotondato a **€ 170.000,00 (centosettantamila/00 Euro)**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: CORINALDO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Codice zona: R1

Microzona: 0

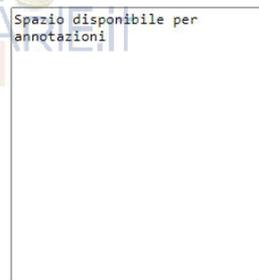
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	190	265	L	1,3	1,8	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Per destinazioni non residenziali ad uso magazzino, in stato conservativo normale, prevede un range che va da un minimo di €. 190,00 a un massimo di €. 265,00 per superficie lorda.



RIEPILOGANDO si ha:

per il magazzino (PIANO TERRA DELL'EDIFICIO 01):

si considera di prendere il valore massimo in quanto si valuta un edificio di nuova costruzione.

valore di mercato O.I.A.T. = €/mq **265,00**

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 191,15 x €. 265,00 = **€. 50.654,75**

Le ulteriori valutazioni riguardano i coefficienti di merito da moltiplicare al valore di mercato già stimato, e che potrebbero essere così di seguito considerati:

Abitazione libera (non locata): 0%

Stato di conservazione: Nuova costruzione: +10%

Da tali valutazioni emerge che il coefficiente di merito risulta pari a **+10%**, quindi le stime subiranno una variazione.

€. 50.654,75 + 10% = **€. 55.720,22**

arrotondato a **€ 56.000,00 (cinquantaseimila/00 Euro)**



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: CORINALDO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI

Codice zona: R1

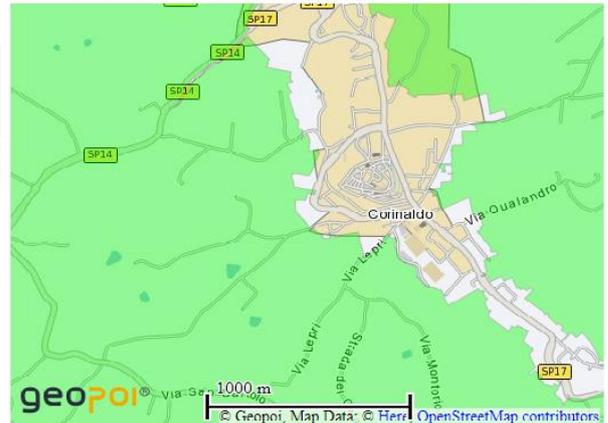
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	260	370	L	1,4	2	L
Stampa							Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Per destinazioni non residenziali ad uso capannone, in stato conservativo normale, prevede un range che va da un minimo di €. 260,00 a un massimo di €. 370,00 per superficie lorda.

RIEPILOGANDO si ha:

per gli edifici produttivi (PIANO TERRA DELL'EDIFICIO 02, 03 e 04):

si considera di prendere il valore massimo in quanto si valuta un edificio di nuova costruzione.

valore di mercato O.I.A.T. = **€/mq 370,00**

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. (62,59+77,43+172,06) x €. 370,00 = **€. 115.469,60**

Le ulteriori valutazioni riguardano i coefficienti di merito da moltiplicare al valore di mercato già stimato, e che potrebbero essere così di seguito considerati:

Abitazione libera (non locata): 0%

Stato di conservazione: Nuova costruzione: +10%

Da tali valutazioni emerge che il coefficiente di merito risulta pari a **+10%**, quindi le stime subiranno una variazione.



€. 115.469,60 + 10% = €. 127.016,56

arrotondato a € 127.000,00 (centoventisette mila/00 Euro)

Da tale valore è necessario scorporare i costi della demolizione e ricostruzione degli edifici.

Ipotizzando una destinazione d'uso abitativa del piano primo dell'edificio 01, si stima, un costo di realizzazione dell'opera di 1.600,00 €/mq, comprensivo di costi di costruzione, scavi, struttura, tamponamenti, copertura, impianti, opere di rifinitura, spese tecniche etc., e si può considerare un costo di 400 €/mq per il magazzino al piano terra dell'edificio 01 e per gli edifici 02 e 04 e di 200 €/mq dell'edificio 03 consistente in una tettoia, considerando inoltre che è consentito ricostruire la stessa volumetria degli immobili precedentemente esistenti e di quelli che necessitano di demolizione.

Costi di ricostruzione:

PIANO PRIMO EDIFICIO 01: 152,48 mq x 1600 €/mq = 243.968,00 €

PIANO TERRA EDIFICIO 01: 191,15 mq x 400 €/mq = 76.460,00 €

EDIFICIO 02: 62,59 mq x 400 €/mq = 25.036,00 €

EDIFICIO 03: 77,43 mq x 200 €/mq = 15.486,00 €

EDIFICIO 04: 172,06 mq x 400 €/mq = 68.824,00 €

Per un totale di 429.774,00 €

Da tale valore è necessario detrarre il costo della demolizione e smaltimento degli immobili ad oggi esistenti che versano in stato di inagibilità.

TARIFFA	DESCRIZIONE	U.M.	PREZZO	QUANTITA'	IMPORTO
02.03.001.001	Demolizione totale di fabbricati. Per edifici isolati fuori dai centri urbani	mc	€ 17,99	997,36	€ 17.942,51
02.01.007	Trasporto a discarica	mc	€ 5,28	997,36	€ 5.266,06
02.06.004.002	Oneri smaltimento laterizi	t	€ 16,88	5	€ 84,40
02.06.004.001	Oneri smaltimento cemento	t	€ 17,96	535	€ 9.608,60
02.06.003.003	Oneri smaltimento materiali misto	t	€ 172,88	53	€ 9.162,64
02.06.004.020	Oneri smaltimento materiali con amianto	t	€ 522,87	2	€ 1.045,74
				TOTALE	€ 42.064,21

Per un totale di 42.064,21 €

Considerando anche incentivi e sgravi fiscali si ha:

353.000,00 Euro – 429.774,00 €/2 - 42.064,21 €/2 = 117.080,90 €

arrotondato a **€ 117.000,00 (centodiciassettemila/00 Euro)**



2) STIMA PER COSTO DI RICOSTRUZIONE

La metodologia di stima per costo di ricostruzione, è dato dalla somma del valore del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio opportunamente deprezzato per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed economica.

Valore dell'area edificata

Nella zona sono stati riscontrati n.8 terreni agricoli al valore unitario di €. 2,38/mq.

	zona	superficie terreno	prezzo di vendita	prezzo al mq
1	SCAPEZZANO	16679	40.000,00 €	2,40 € /mq
2	TRECASTELLI	323086	785.000,00 €	2,43 € /mq
3	BARBARA	95415	195.000,00 €	2,04 € /mq
4	SAN COSTANZO	40000	80.000,00 €	2,00 € /mq
5	SAN COSTANZO	50227	149.000,00 €	2,97 € /mq
6	CORINALDO	100000	230.000,00 €	2,30 € /mq
7	CORINALDO	150000	310.000,00 €	2,07 € /mq
8	BARCHI	15000	42.200,00 €	2,81 € /mq
		PREZZO MEDIO	228.900,00 €	2,38 € /mq

3.467,00 x €. 2,38 = €. 8.251,46

Costi di ricostruzione come già valutati nel capitolo precedente:

Per un totale di 429.774,00 €

Da tale valore è necessario detrarre il costo della demolizione e smaltimento degli immobili ad oggi esistenti che versano in stato di inagibilità.

Per un totale di 42.064,21 €

Pertanto si ha:

8.251,46 - €. 42.064,21 = - €. 33.812,75

Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza funzionale/economica:

Consulenza Tecnica d'Ufficio – N. 276/2021 R.G. Es – RELAZIONE LOTTO B

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



(fabbricato allo stato attuale come da origine)

vita media anni 100 - età anni 61

€. 429.774,00 x (1- 61/100) = €. 167.611,86

valore determinato €. 167.611,86 + (- €. 33.812,75) = €. 133.799,11

arrotondato a **€ 134.000,00 (centotrentaquattromila/00 Euro)**



3) STIMA PER COMPARAZIONE



Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.



I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.



- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonchè dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.
- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni *etc.*



Da una ricerca effettuata sulla base dei parametri sopra indicati, si sono individuati n.6 Aziende agricole ad oggi in vendita comparabili con l'immobile oggetto di stima. Di seguito si riporta una tabella delle caratteristiche e dei prezzi di vendita.

	zona	superficie terreno	ricovero animali	abitazione	produttivo	prezzo di vendita
1	CANTIANO (PU)	123 Ht	500 mq	200 mq	200 mq	900.000,00 €
2	ARCEVIA (AN)	11,5 Ht	133 mq	521 mq	169 mq	550.000,00 €
3	PESARO (PU)	12 Ht	220 mq	320 mq	240 mq	500.000,00 €
4	MONTECAROTTO (AN)	25 Ht	2700 mq			545.000,00 €
5	CAGLI (PU)	20 Ht		210 mq	480 mq	570.000,00 €
6	MONDOLFO (PU)	16 Ht		320 mq	300 mq	590.000,00 €
				PREZZO MEDIO		609.166,67 €

Da tale valore è necessario scorporare i costi della demolizione e ricostruzione degli edifici.

Costi di ricostruzione come già valutati nel capitolo precedente:

Per un totale di 429.774,00 €

Da tale valore è necessario detrarre il costo della demolizione e smaltimento degli immobili ad oggi esistenti che versano in stato di inagibilità.

Per un totale di 42.064,21 €

Pertanto si ha:

609.166,67 € – 429.774,00 € - 42.064,21 € = 137.328,46 €

arrotondato a **€ 137.000,00 (centotrentasettemila/00 Euro)**

11. Quote indivise

rif. quesito 2 n)

L'immobile secondo il parere del C.T.U. non risulta divisibile, pertanto si fornisce un unico valore per l'intero Lotto.



12. Conclusioni

Il valore di mercato del lotto considerando le opportune detrazioni, è una media tra i valori riportati in base alle tre stime effettuate.

Stima tipo 1: valore lotto = €117.000,00

Stima tipo 2: valore lotto = € 134.000,00

Stima tipo 3: valore lotto = € 137.000,00

VALORE LOTTO UNICO

$(117.000+134.000+137.000)/3 = \underline{129.300,00 \text{ €}}$

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Io sottoscritto C.T.U. dichiara inoltre di aver adempiuto all'onere di cui al punto 3 del verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.



Con osservanza

Fabriano, 08/08/2022

il C.T.U.
ASTE GIUDIZIARIE.it
Ing. Quaglia Silvia

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA
Dott. Ing. Silvia QUAGLIA
Ingegneria Civile e Ambientale

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

