

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Freddo Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2024 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.500,00	24



All'udienza del 06/05/2024, il sottoscritto Geom. Freddo Corrado, con studio in Via Gattuccio, 18 - 60027 - Osimo (AN), email corradofreddo@gmail.com, PEC c.freddo@pecgeometrian.it, Tel. 071 7276034, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Polverigi (AN) - Via della Nevaia, 3, piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.52512, 13.37467)

Fabbricato civile (ex casa colonica), disposto su due piani fuori terra, con corte esclusiva pertinenziale. Detto fabbricato è ubicato nella zona agricola posta a ovest del centro storico del Comune di Polverigi, in via della Nevaia. Il contesto attorno al cespite, a prevalente vocazione rurale, è caratterizzato dal tipico paesaggio agreste marchigiano, con terreni destinati alla produzione di frumenti, piccoli uliveti e incolti, con sporadica presenza di fabbricati colonici o ex colonici, tipici dell'edilizia rurale locale. Inoltre, nelle vicinanze dello stesso, sono presenti, sia una piccola zona residenziale con presenza di fabbricati ad uso abitativo, sia delle zone produttive (sparse) con la presenza di fabbricati (capannoni) ad uso industriale/artigianale. La collocazione territoriale è da ritenersi buona, in quanto il fabbricato, dista circa 1,00 Km dalla Strada Provinciale 2 (Sirolo - Senigallia), dista circa 2,00 Km dal centro di Polverigi, dista circa 12,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 12,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 13,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Polverigi (AN) - Via della Nevaia, 3, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

NORD: via della Nevaia

SUD: terreno distinto al NCT al Foglio 7 Particella 360 (altra proprietà);

EST: terreno distinto al NCT al Foglio 7 Particella 30 (altra proprietà);

OVEST: terreno distinto al NCT al Foglio 7 Particella 340 (altra proprietà);

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,44 mq	101,62 mq	1	74,44 mq	2,39 m	T
Portico	1,96 mq	2,04 mq	0,40	0,82 mq	2,50 m	T
Pergolato	36,00 mq	37,93 mq	0,25	9,48 mq	0,00 m	T
Scala esterna	6,44 mq	6,44 mq	0,15	0,97 mq	0,00 m	T-1
Abitazione	64,82 mq	83,85 mq	1	83,85 mq	2,80 m	1
Corte esclusiva	1605,00 mq	1605,00 mq	0,03	48,15 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				217,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il sottoscritto evidenzia che:

- nel piano terra dell'immobile, oltre all'altezza inserita in tabella (2,39 ml) misurata nel soggiorno/pranzo, ha rilevato: un'altezza di 2,44 ml nel ingresso/salotto, un'altezza di 2,29 ml nel bagno ed un'altezza media di 2,50 ml (H max 2,65 ml – H min 2,35 ml) in cucina;
- l'altezza inserita in tabella relativa alla loggia (2,50 ml) è un'altezza media (H max 2,65 ml – H min 2,35 ml);
- la consistenza è stata dedotta dalle tavole di progetto (allegate alla DIA n. 82/2000 protocollo n. 3124 del 29/06/2000) dell'immobile opportunamente scalate e verificate, eseguendo misurazioni a campione, in sede di sopralluogo con lo stato di fatto dei luoghi;
- la superficie è stata misurata a SEL (Superficie Esterna Lorda), come meglio definito dalla Linea Guida ABI e la cui definizione è sotto riportata;
- le superfici dei comparabili utilizzati per il calcolo del MCA sono state misurate a SEL e pertanto il valore di stima finale è rapportato alla tipologia di misurazione.

Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; e non include:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1976 al 12/06/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 29 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 800 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 12/06/1989 al 04/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 29 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 800 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 04/09/1998 al 07/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 29 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1.750 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 07/10/1998 al 16/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 29

		Categoria A3 Cl.2, Cons. 8,0 vani Rendita € 388,37 Piano T-1
Dal 16/02/2000 al 13/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 364,10 Piano T-1
Dal 13/03/2000 al 26/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 364,10 Piano T-1
Dal 26/06/2007 al 09/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 364,10 Piano T-1
Dal 09/01/2015 al 11/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 29 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 131 mq Rendita € 364,10 Piano T-1

Il titolare dell'ultimo dato catastale corrisponde a quello reale.

Il tutto come da visura storica per immobile (catasto terreni) e visura storica per immobile (catasto fabbricati).
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/05/2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	29			A3	2	7,5 vani	131 mq	364,1 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

7	29			ENTE URBANO	1.750 mq mq				
---	----	--	--	----------------	----------------	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La visura catastale, aggiornata alla data del 11/05/2024, risulta non esatta nell'indicazione della toponomastica. Nella stessa viene indicato il civico 16 anziché il civico 3 dove attualmente si trova l'immobile.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare agli atti. Il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1) cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra (da locali accessori a locali abitativi);
- 2) diversa distribuzione interna dei locali sia al piano terra che al piano primo;
- 3) apertura e/o chiusura di porte di collegamento tra gli ambienti interni sia al piano terra che primo;
- 4) ampliamento del w.c. al piano terra attraverso la chiusura (tamponatura) delle pareti del portico antistante lo stesso;
- 5) chiusura della finestra nel prospetto ovest al piano terra adiacente al w.c.;
- 6) chiusura della finestra del w.c. al piano primo nel prospetto est;
- 7) realizzazione di una scala di collegamento interna tra il piano terra ed il piano primo;
- 8) diversa altezza interna riscontrata sia al piano terra che al piano primo;
- 9) errata indicazione della toponomastica (nella planimetria catastale l'immobile risulta al civico 16 mentre lo stesso attualmente si trova al civico 3).

Inoltre, il sottoscritto segnala che sulla corte esclusiva dell'immobile sono stati edificati: un forno con struttura in muratura, una baracca con struttura in legno ed una gabbia con struttura in ferro (in parte chiusa con pannelli sandwich), per il ricovero dei cani. Quest'ultimi non sono censiti né al catasto terreni né al catasto fabbricati.

Per la descrizione delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto si veda il successivo punto "Regolarità Edilizia".

PRECISAZIONI

Analisi Ambientale visiva di fase 1 (preliminare sommaria)

Da una verifica visiva dello stato dei luoghi condotta in sede di sopralluogo, non si rilevano passività ambientali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente perizia, nel complesso, si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente perizia non risulta inserito in un contesto condominiale e non risulta avere parti comuni con altri immobili e/o unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Destinazione: residenziale.

Epoca di costruzione: ante 1942.

Epoca degli ultimi lavori di manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo: 2000

Numero piani fuori terra: 2.

Numero piani entro terra: 0.

Numero unità immobiliari principali: 1.

Numero unità immobiliari accessorie: --

Tipo immobile: fabbricato di civile abitazione monofamiliare (ex casa colonica).

Stato manutentivo esterno: buono.

Qualità edificio: buona.

Esposizione principale: sud.

Pianta: regolare.

N. ingressi/uscita: 1 pedonale e 1 carraio.

CARATTERISTICHE ESTERNE DEL FABBRICATO

Fondazioni: superficiali.

Struttura portante edificio: muratura.

Tipo copertura: tetto a capanna.

Condizioni strutturali apparenti: buone.

Presenza di fessurazioni o dissesti apparenti: no.

Presenza di crolli parziali: no.

Facciata principale: intonacata e tinteggiata con zoccolatura di base in pietra ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Altre facciate: intonacate e tinteggiate con zoccolatura di base in pietra ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Serramenti esterni: persiane in alluminio con lamelle orientabili ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Canali di gronda, pluviali e scossaline: rame ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Manto di copertura: tegole in laterizio ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Recinzioni esterne: si ** Tipologia: in parte muretti con sovrastanti pannelli prefabbricati in cemento ed in parte muretti con sovrastante rete metallica ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Cancelli: si ** Tipologia: in metallo lavorato e verniciato ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Finiture di particolare pregio: no ** Stato di manutenzione/conservazione: --

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Vocazione della zona: agricola.

Localizzazione: Extraurbana.

Sismicità: zona sismica 2 a media sismicità.

Accessibilità: strada locale.

Trasporti pubblici: assenti.

Paesaggio: agreste.

Posizione economica: buona.

Urbanizzazioni primarie: assenti (l'immobile è servito dalla rete idrica, dalla rete elettrica e dalla rete telefonica).

Urbanizzazioni secondarie: scuole, spazi commerciali, mercati, uffici pubblici, poste, banche, uffici comunali, sedi culturali, sedi istituzionali/religiose, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi sanitari, attrezzature sportive, ecc., tutte presenti nel raggio di 2,00 km.

Tipologie immobiliari prevalenti: fabbricati colonici o ex colonici sparsi.

Collegamenti viari: Strada Statale 76 della Val d'Esino a circa 11,00 Km, stazione ferroviaria di Jesi (AN) a circa 18,00 Km, Ospedale Carlo Urbani di Jesi (AN) a circa 20,00 Km, Ospedali Riuniti di Ancona (Torrette) a circa 14,00 Km, Aeroporto di Ancona Raffaello Sanzio a circa 12,00 Km, casello autostradale (Ancona nord - Jesi) a 11,00 Km circa.

CARATTERISTICHE INTERNE DEL FABBRICATO

Tipologia utilizzo: residenziale.

Composizione: ingresso/salotto, soggiorno/pranzo, bagno, ripostiglio (sottoscala) e cucina al piano terra. Disimpegno, due camere di cui una con cabina armadio (ripostiglio), studio e bagno al piano primo. Completano il cespite, una scala esterna di accesso al piano primo (posta nel prospetto sud), un pergolato con struttura portante in legno (addossato al prospetto sud) ed un'ampia corte esclusiva.

Distribuzione locali: regolare.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres nella zona giorno al piano terra, nei bagni sia al piano terra che al piano primo e nel disimpegno al piano primo; parquet nelle camere, nella cabina armadio e nello studio al piano primo** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Pareti divisorie interne: in parte in muratura portante ed in parte in muratura in foglio ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Rifinitura pareti interne perimetrali e divisorie: intonacate e tinteggiate ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Rivestimento bagni: gres ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Controsoffittature: cartongesso ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Serramenti: in alluminio e vetro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono.

Porta d'ingresso: in alluminio e vetro ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Porte interne: a battente in legno tamburato laccato ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Servizi igienici: vaso igienico, bidet, lavabo e doccia ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Pavimentazione esterna: gres ** Stato di manutenzione/conservazione: buono

Luminosità dei locali: sufficiente.

Esposizione: nord, sud, est ed ovest.

Panoramicità: no.

-Impianto elettrico-

Presenza: si.

Adduzione energia: rete pubblica.

Linea: sotto traccia.

Certificato di conformità: si.

-Impianto di riscaldamento-

Presenza: si.

Tipo di riscaldamento: autonomo a GPL.

Adduzione energia: serbatoio GPL.

Corpi scaldanti: in parte radiatori in ghisa ed in parte radiatori in alluminio.

Linea: sottotraccia.

Certificato di conformità: unicamente per la caldaia.

-Impianto idrosanitario-

Presenza: si.

Adduzione energia: rete pubblica.
Linea: sotto traccia.
Certificato di conformità: non reperito.

-Impianto di condizionamento-

Presenza: si

Adduzione energia: rete pubblica.

Linea: in parte sotto traccia ed in parte fuori traccia.

Certificato di conformità: non reperito.

-Impianto fotovoltaico-

Presenza: si

Potenza nominale: 5,15 kWp

Connessione: rete pubblica.

Certificato di conformità: non reperito.

-Altri impianti-

Citofono: no.

Videocitofono: si.

Allarme: si.

Telefono: si.

Antenna TV: si.

Antenna TV SAT: si.

Certificati di conformità: non reperiti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato: **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** il **** Omissis ****. Il tutto come da Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/2000 al 26/06/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		6,265	13/03/2000	168782	28229
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	15/03/2000	5121	3354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	23/03/2000	1216	

Dal 26/06/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BUCCI GUIDO	26/06/2007	62844	18939
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	03/07/2007	18327	10149
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ANCONA	03/07/2007	6422	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 10/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ANCONA il 15/03/2000
 Reg. gen. 5122 - Reg. part. 947
 Quota: 1/1
 Importo: € 258.228,44
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 103.291,37
 Spese: € 154.937,07
 Percentuale interessi: 6,265 %
 Rogante: STACCO ROBERTO
 Data: 13/03/2000
 N° repertorio: 168783
 Note: Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 27/02/2020 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 500 Registro generale n. 3737 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 10/04/2003

Reg. gen. 7905 - Reg. part. 1588

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: STACCO ROBERTO

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 180092

Note: Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 20/03/2023 Servizio di P.I. di ANCONA Registro particolare n. 679 Registro generale n. 5767 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 27/02/2020

Reg. gen. 3737 - Reg. part. 500

Quota: 1/1

Importo: € 258.228,44

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 103.291,37

Rogante: STACCO ROBERTO

Data: 13/03/2000

N° repertorio: 168783

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ANCONA il 20/03/2023

Reg. gen. 5767 - Reg. part. 679

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Percentuale interessi: 4,25 %

Rogante: STACCO ROBERTO

Data: 09/04/2003

N° repertorio: 180092

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 23/04/2024

Reg. gen. 8414 - Reg. part. 6041

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 40.327,24 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Polverigi (AN), l'immobile in analisi, ricade all'interno della Z.T.O. "Zone agricole E - Aree agricole normali" normata dall'art. 30 delle N.T.A..

Art. 30 - Zone E - Aree agricole normali

Le zone E agricole sono destinate alle attività agricole, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, comprese quelle di tipo turistico.

In tali zone si applicano le norme di cui alla LR. n. 13/1990 Norme edilizie per il territorio agricolo, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

PERMESSI EDILIZI

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 82/1995 del 09/10/1995 (lavori per l'esecuzione della tinteggiatura esterna);
- 2) Concessione per la Esecuzione di Opere n. 57 del 09/12/1999 (cambio di destinazione d'uso da casa colonica a casa di civile abitazione);
- 3) Richiesta di rilascio autorizzazione abitabilità protocollo n. 907 del 26/02/2000;
- 4) D.I.A. protocollo n. 3124 del 29/06/2000 (opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo);
- 5) Dichiarazione di abitabilità protocollo n. 2003 del 16/04/2003;
- 6) Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera protocollo n. 7039 del 07/12/2011 (realizzazione di un impianto fotovoltaico da 5,15 kWp).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia [D.I.A. protocollo n. 3124 del 29/06/2000 (opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo)]

Il sottoscritto ha riscontrato le seguenti difformità:

- 1) diversa altezza interna riscontrata sia al piano terra che al piano primo [lo scrivente ha constatato la diversa altezza interna dei locali nelle tavole di progetto (sezione) allegata alla Concessione per la Esecuzione di Opere n. 57 del 09/12/1999 in quanto nelle tavole di progetto allegata alla D.I.A. protocollo n. 3124 del 29/06/2000 non è presente una sezione];
- 2) realizzazione di un w.c. al piano terra ed ampliamento dello stesso attraverso la chiusura (tamponatura) delle pareti del portico antistante il medesimo;
- 3) chiusura della finestra nel prospetto ovest al piano terra adiacente al w.c.;
- 4) realizzazione della scala di collegamento interna, tra il piano terra ed il piano primo, in c.a. anziché in legno (come indicato nella relazione tecnica allegata alla D.I.A.) con relativo cambio del verso di salita;
- 5) spostamento dell'apertura (sulla muratura portante) di collegamento tra la zona pranzo e la cucina al piano terra;
- 6) diverso spessore delle murature portanti perimetrali esterne della cucina;
- 7) modifiche alle dimensioni delle aperture esterne (finestre e portefinestre) riscontrata sia al piano terra che al piano primo;
- 8) diversa distribuzione interna dei locali riscontrata sia al piano terra che al piano primo;
- 9) chiusura della finestra del w.c. al piano primo nel prospetto est;
- 10) realizzazione di una tettoia a sbalzo in legno nel prospetto est del fabbricato (in corrispondenza della scala di collegamento sterna);
- 11) ampliamento e diversa conformazione del pergolato addossato alla parete est del fabbricato con applicazione sullo stesso di una copertura costituita da un tavolato in legno (superficie coperta pergolato maggiore di 20,00 mq);
- 12) realizzazione di un forno con struttura in muratura nella corte esclusiva del fabbricato (superficie coperta maggiore di 3,00 mq);
- 13) realizzazione di una baracca con struttura in legno nella corte esclusiva del fabbricato (H max superiore a 2,50 ml e volume maggiore di 15,00 mc);
- 14) realizzazione di una gabbia con struttura in ferro (in parte chiusa con pannelli sandwich), per il ricovero dei cani, nella corte esclusiva del fabbricato (superficie coperta maggiore di 8,00 mq).

Il sottoscritto specifica che per l'individuazione delle difformità ha tenuto conto anche del Regolamento Comunale per la Realizzazione di Interventi Edilizi Minori (Aggiornato con D.C.C. n. 11 del 22/04/2024) e dell'Allegato 1 al Regolamento Edilizio Comunale Vigente (Adeguato alla Delibera G.P. n. 225 del 07/05/2009).

Anche sulla scorta di un colloquio con il tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Polverigi (AN) è possibile affermare che le suddette difformità, descritte ai punti dall'1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, SONO SANABILI ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001 ai seguenti costi:

- Pratica edilizia in sanatoria (spese per il tecnico redattore della pratica architettonica ipotizzate) € 2.500,00 + 5% CIPAG + 22% IVA per un totale di 3.202,50 €;
- Sanzione amministrativa € 10.328,00 (il rilascio del permesso in sanatoria e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a € 10.328,00; detto ciò, il sottoscritto, viste le difformità edilizie rilevate, in via cautelativa applica l'importo maggiore);
- Diritti segreteria € 60,00;
- Analisi sismica dell'edificio e sanatoria strutturale per violazione norme sismiche (spese per il tecnico redattore ipotizzate) € 5.000,00 + 4% CIPAG + 22% IVA per un totale di 6.344,00 €;
- Indagini non distruttive e prove sui materiali (spese ipotizzate) € 2.500,00 + 22% IVA per un totale di

3.050,00 €;

- Bolli € 50,00;

- Denuncia di Variazione Catastale (spese ipotizzate per il tecnico redattore della procedura Docfa) € 700,00 + 5% CIPAG + 22% IVA per un totale di 896,70 €;

- Diritti Catastali (Denuncia di Variazione Catastale) € 50,00;

- Totale costi pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale 23.981,20 €.

Anche sulla scorta di un colloquio con il tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Polverigi (AN) è possibile affermare che la suddetta difformità, descritta al punto 11, NON È SANABILE. I costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente) del pergolato (come normato nell'Allegato 1 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, comprensivi dello smontaggio del tavolato (con guaina impermeabilizzante), compreso trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in pubblica discarica o sito autorizzato, ammontano a 1.000,00 € + 22% IVA per un totale di 1.220,00 €.

Anche sulla scorta di un colloquio con il tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Polverigi (AN) è possibile affermare che le suddette difformità, descritte ai punti 12, 13 e 14, NON SONO SANABILI. I costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente), comprensivi della demolizione totale del forno, della demolizione totale della baracca in legno e dello smontaggio della gabbia con struttura in ferro, compreso trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in pubblica discarica o sito autorizzato, ammontano a 2.500,00 € + 22% IVA per un totale di 3.050,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Polverigi (AN) - Via della Nevaia, 3, piano T-1
Fabbricato civile (ex casa colonica), disposto su due piani fuori terra, con corte esclusiva pertinenziale. Detto fabbricato è ubicato nella zona agricola posta a ovest del centro storico del Comune di Polverigi, in via della Nevaia. Il contesto attorno al cespite, a prevalente vocazione rurale, è caratterizzato dal

tipico paesaggio agreste marchigiano, con terreni destinati alla produzione di frumenti, piccoli uliveti e incolti, con sporadica presenza di fabbricati colonici o ex colonici, tipici dell'edilizia rurale locale. Inoltre, nelle vicinanze dello stesso, sono presenti, sia una piccola zona residenziale con presenza di fabbricati ad uso abitativo, sia delle zone produttive (sparse) con la presenza di fabbricati (capannoni) ad uso industriale/artigianale. La collocazione territoriale è da ritenersi buona, in quanto il fabbricato, dista circa 1,00 Km dalla Strada Provinciale 2 (Sirolo - Senigallia), dista circa 2,00 Km dal centro di Polverigi, dista circa 12,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 12,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 13,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 29, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 193.761,90

METODO DI STIMA

1. PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

2. LIMITI E ASSUNZIONI

La presente stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- l'immobile viene valutato considerando lo stesso libero ed immediatamente disponibile, secondo lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive rilevate in occasione del sopralluogo effettuato presso la proprietà;
- l'immobile viene valutato verificando in sede di sopralluogo la legittimità urbanistica/edilizia e catastale dello stato di fatto dei luoghi, considerando i costi per il risanamento delle difformità qualora sanabili o i costi di demolizione dei manufatti abusivi qualora non sanabili;
- l'immobile viene valutato secondo l'Highest and Best Use ad esso attribuibile, ovvero considerando tra tutti gli usi urbanisticamente consentiti, legalmente fattibili e tecnicamente realizzabili soltanto quello in grado di conferire all'immobile il massimo valore;
- l'immobile viene valutato considerando l'impatto sul valore di mercato di eventuali passività ambientali riscontrate in occasione del sopralluogo secondo un'analisi di tipo "visiva" di fase 1. Nei casi in cui la presenza di un elemento critico non sia constatabile con certezza ma con ragionevole probabilità si adotterà ai fini valutativi un criterio "prudenziale";
- le consistenze sono state dedotte dalle tavole di progetto (allegate alla DIA n. 82/2000 protocollo n. 3124 del 29/06/2000) dell'immobile opportunamente scalate e verificate, eseguendo misurazioni a

campione, in sede di sopralluogo con lo stato di fatto dei luoghi;

- la valutazione è stata condotta eseguendo un'analisi del mercato immobiliare locale per il segmento di appartenenza del bene, adattando i dati reperiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile mediante opportune elaborazioni.

3. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

4. CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

- VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

5. RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

5.1 ANALISI DELLE COMPRAVENDITE

La ricerca dei comparabili presi in esame è stata svolta dal sottoscritto presso i principali siti internet di immobili in vendita (immobiliare.it, idealista.it, ecc.), da cui sono scaturiti due immobili offerti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato del Subject e che quindi posso essere utilizzati per la determinazione del valore di mercato dell'asset. Ai fini della stima, gli annunci sono stati scontati del 10 % in virtù della capacità di trattativa dei soggetti interessati.

Il sottoscritto non ha visionato personalmente i comparabili e ha dedotto le loro caratteristiche quantitative e qualitative unicamente dalle descrizioni e dalle foto di cui al relativo annuncio di vendita.

5.2 COMPARABILI

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.3 CRITERI VALUTATIVI

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato sufficientemente attivo, ove sono disponibili i dati immobiliari di immobili offerti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato, e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

MCA (definizione): Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.

5.4 STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.1 – CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.2 TABELLA DEI DATI

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.3 TABELLA INDICI MERCANTILI

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.4 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.5 TABELLA DI VALUTAZIONE

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

Applicando il metodo dell'MCA, il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima alla data è pari a: 193.761,90 €.

Al valore di mercato stimato vanno detratti i seguenti deprezzamenti:

- 1) Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale. (- € 23.981,20);
- 2) Costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente) del pergolato (come normato nell'Allegato 1 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, comprensivi dello smontaggio del tavolato (con guaina impermeabilizzante), compreso trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in pubblica discarica o sito autorizzato (- € 1.220,00);
- 3) I costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente), comprensivi della demolizione totale del forno, della demolizione totale della baracca in legno e dello smontaggio della gabbia con struttura in ferro, compreso trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in pubblica discarica o sito autorizzato. (- € 3.050,00).

Ne deriva che:

193.761,90 € - 23.981,20 € - 1.220,00 € - 3.050,00 € = 165.510,70 € arrotondato a 165.500,00 € (centosessantacinquemilacinquecento/00 euro).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Polverigi (AN) - Via della Nevaia, 3, piano T-1	217,71 mq	890,00 €/mq	€ 193.761,90	100,00%	€ 193.761,90
				Valore di stima:	€ 193.761,90

Valore di stima: € 193.761,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale.	23981,20	€
Costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente) del pergolato (come normato nell'Allegato 1 del vigente Regolamento Edilizio Comunale).	1220,00	€
I costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente), comprensivi della demolizione totale del forno, della baracca e della gabbia.	3050,00	€
Arrotondamento.	10,70	€

Valore finale di stima: € 165.500,00

METODO DI STIMA

1. PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

2. LIMITI E ASSUNZIONI

La presente stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:



- l'immobile viene valutato considerando lo stesso libero ed immediatamente disponibile, secondo lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive rilevate in occasione del sopralluogo effettuato presso la proprietà;
- l'immobile viene valutato verificando in sede di sopralluogo la legittimità urbanistica/edilizia e catastale dello stato di fatto dei luoghi, considerando i costi per il risanamento delle difformità qualora sanabili o i costi di demolizione dei manufatti abusivi qualora non sanabili;
- l'immobile viene valutato secondo l'Highest and Best Use ad esso attribuibile, ovvero considerando tra tutti gli usi urbanisticamente consentiti, legalmente fattibili e tecnicamente realizzabili soltanto quello in grado di conferire all'immobile il massimo valore;
- l'immobile viene valutato considerando l'impatto sul valore di mercato di eventuali passività ambientali riscontrate in occasione del sopralluogo secondo un'analisi di tipo "visiva" di fase 1. Nei casi in cui la presenza di un elemento critico non sia constatabile con certezza ma con ragionevole probabilità si adotterà ai fini valutativi un criterio "prudenziale";
- le consistenze sono state dedotte dalle tavole di progetto (allegate alla DIA n. 82/2000 protocollo n. 3124 del 29/06/2000) dell'immobile opportunamente scalate e verificate, eseguendo misurazioni a campione, in sede di sopralluogo con lo stato di fatto dei luoghi;
- la valutazione è stata condotta eseguendo un'analisi del mercato immobiliare locale per il segmento di appartenenza del bene, adattando i dati reperiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile mediante opportune elaborazioni.

3. METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

4. CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

- VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

5. RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un

prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

5.1 ANALISI DELLE COMPRAVENDITE

La ricerca dei comparabili presi in esame è stata svolta dal sottoscritto presso i principali siti internet di immobili in vendita (immobiliare.it, idealista.it, ecc.), da cui sono scaturiti due immobili offerti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato del Subject e che quindi posso essere utilizzati per la determinazione del valore di mercato dell'asset. Ai fini della stima, gli annunci sono stati scontati del 10 % in virtù della capacità di trattativa dei soggetti interessati.

Il sottoscritto non ha visionato personalmente i comparabili e ha dedotto le loro caratteristiche quantitative e qualitative unicamente dalle descrizioni e dalle foto di cui al relativo annuncio di vendita.

5.2 COMPARABILI

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.3 CRITERI VALUTATIVI

Stante il fatto che il bene si trova inserito in un mercato sufficientemente attivo, ove sono disponibili i dati immobiliari di immobili offerti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato, e che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche, si è applicato il metodo del confronto di mercato (MCA) ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

MCA (definizione): Il Metodo comparativo (Market Comparison Approach) si basa sul confronto tra la proprietà in oggetto e altri beni con essa comparabili, adattando i prezzi rilevati in relazione delle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione in quanto non esistono 2 beni perfettamente uguali.

5.4 STIMA A MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.1 - CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.2 TABELLA DEI DATI

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.3 TABELLA INDICI MERCANTILI

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.4 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

5.4.5 TABELLA DI VALUTAZIONE

Vedi "Allegato 38_MCA + Allegati.

Applicando il metodo dell'MCA, il Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima alla data è pari a: 193.761,90 €.

Al valore di mercato stimato vanno detratti i seguenti deprezzamenti:

- 1) Oneri di regolarizzazione urbanistica ed aggiornamento catastale. (- € 23.981,20);
- 2) Costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente) del pergolato (come normato nell'Allegato 1 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, comprensivi dello smontaggio del tavolato (con guaina

impermeabilizzante), compreso trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in pubblica discarica o sito autorizzato (- € 1.220,00);

3) I costi per la messa in pristino (ipotizzati sommariamente), comprensivi della demolizione totale del forno, della demolizione totale della baracca in legno e dello smontaggio della gabbia con struttura in ferro, compreso trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in pubblica discarica o sito autorizzato. (- € 3.050,00).

Ne deriva che:

193.761,90 € - 23.981,20 € - 1.220,00 € - 3.050,00 € = 165.510,70 € arrotondato a 165.500,00 € (centosessantacinquemilacinquecento/00 euro).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Osimo, li 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Freddo Corrado

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Polverigi (AN) - Via della Nevaia, 3, piano T-1
Fabbricato civile (ex casa colonica), disposto su due piani fuori terra, con corte esclusiva pertinenziale. Detto fabbricato è ubicato nella zona agricola posta a ovest del centro storico del Comune di Polverigi, in via della Nevaia. Il contesto attorno al cespite, a prevalente vocazione rurale, è caratterizzato dal tipico paesaggio agreste marchigiano, con terreni destinati alla produzione di frumenti, piccoli uliveti e incolti, con sporadica presenza di fabbricati colonici o ex colonici, tipici dell'edilizia rurale locale. Inoltre, nelle vicinanze dello stesso, sono presenti, sia una piccola zona residenziale con presenza di fabbricati ad uso abitativo, sia delle zone produttive (sparse) con la presenza di fabbricati (capannoni) ad uso industriale/artigianale. La collocazione territoriale è da ritenersi buona, in quanto il fabbricato, dista circa 1,00 Km dalla Strada Provinciale 2 (Sirolo – Senigallia), dista circa 2,00 Km dal centro di Polverigi, dista circa 12,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 12,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 13,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 29, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dall'elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Polverigi (AN), l'immobile in analisi, ricade all'interno della Z.T.O. "Zone agricole E - Aree agricole normali" normata dall'art. 30 delle N.T.A.. Art. 30 - Zone E – Aree agricole normali Le zone E agricole sono destinate alle attività agricole, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, comprese quelle di tipo turistico. In tali zone si applicano le norme di cui alla LR. n. 13/1990 Norme edilizie per il territorio agricolo, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente.

Prezzo base d'asta: € 165.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.500,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Polverigi (AN) - Via della Nevaia, 3, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 29, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO	Superficie	217,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente perizia, nel complesso, si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Fabbricato civile (ex casa colonica), disposto su due piani fuori terra, con corte esclusiva pertinenziale. Detto fabbricato è ubicato nella zona agricola posta a ovest del centro storico del Comune di Polverigi, in via della Nevaia. Il contesto attorno al cespite, a prevalente vocazione rurale, è caratterizzato dal tipico paesaggio agreste marchigiano, con terreni destinati alla produzione di frumenti, piccoli uliveti e incolti, con sporadica presenza di fabbricati colonici o ex colonici, tipici dell'edilizia rurale locale. Inoltre, nelle vicinanze dello stesso, sono presenti, sia una piccola zona residenziale con presenza di fabbricati ad uso abitativo, sia delle zone produttive (sparse) con la presenza di fabbricati (capannoni) ad uso industriale/artigianale. La collocazione territoriale è da ritenersi buona, in quanto il fabbricato, dista circa 1,00 Km dalla Strada Provinciale 2 (Sirolo - Senigallia), dista circa 2,00 Km dal centro di Polverigi, dista circa 12,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 12,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 13,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio".</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato: **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** il **** Omissis ****. Il tutto come da Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia allegato.		

