Studio Forestale Associato
ForestAmbiente
Dott.ri N. Capicciotti e C. Bambozzi
Gestione Forestale
Progettazione verde urbano
Tecnologia del Legno

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA

n. 26/2024 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Promossa da

KERDOS SPV S.R.L. creditore procedente

ASTALEGALE.NET

Contro

[redacted] debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

relativa al lotto di vendita C

Immobili siti al comune di Sassoferrato (AN)

Via Nazionale per TE, 23 – 64021 Giulianova (TE) Tel/Fax 071 2901264 e-mail: studio@forestambiente.it
Via I Maggio, 110 – 60131 Ancona (AN) P.IVA 01417920673 www.forestambiente.it

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SOMMARIO

PREMESSA **2**
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA **2**
QUESITI **2**
CONCLUSIONI **23**

Elenco allegati:

All. C1 – Inizio operazioni peritali – Racc. A/R e PEC
All. C2- Comunicazione inizio operazioni peritali
All. C3 – Inizio operazioni peritali – Racc. A/R e PEC
All. C4- Comunicazione inizio operazioni peritali
All. C5_Verbale inizio operazioni peritali
All. C6 - Verbale inizio operazioni peritali - Racc. AR e PEC
All. C7_Visura attuale per Immobile
All. C8_Certificato di destinazione urbanistica
All. C9_Planimetria catastale fabbricato
All. C10_Foto Immobile A
All. C11_Ispezione ipotecaria
All. C12_Ipoteca volontaria 954_4011
All. C13_Ipoteca volontaria 2069_8314
All. C14_Ipoteca volontaria 5000_25100
All. C15_Pignoramento immobili 1760_2511
All. C16_Visure storiche immobile
All. C17_Valori medi aree fabbricabili
All. C18_Preventivo smaltimento macerie

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. For. Natalino Capicciotti, nato a Teramo (TE) il 15/09/1968, (c.f.: CPCNLN68P15L103J), iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Teramo con il n. 77 e titolare dello Studio Forestale Associato ForestAmbiente con sede in Ancona (AN) via I° maggio, 110 (P.IVA 01417920673), è stato nominato esperto ex art. 568 c.p.c. in data 18/03/2024 con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliare del Tribunale di Ancona, Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 26/2024.

Accettato l'incarico mediante l'invio del verbale di giuramento sottoscritto con firma digitale in data 26/03/2024, con la presente perizia risponde ai quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Prima di ogni altra attività il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a verificare la tempestività del deposito e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. attraverso la consultazione del certificato notarile a firma del notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo redatto il 09/02/2024 e depositato il 20/02/2024 dal creditore procedente.

Il sottoscritto non avendo riscontrato alcuna incongruenza e/o mancanza procede con la stesura della presente relazione di stima, riportando, per praticità di esposizione, i quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice con la stessa sequenza ed utilizzando la medesima numerazione.

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 ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE:

Il sottoscritto c.t.u. procede all'evasione dell'incarico ricevuto e, come di rito, con comunicazione inviata a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato Sig.ra [redacted] e a mezzo posta elettronica certificata (PEC) al creditore procedente Kerdos SPV S.R.L. rappresentata dall'Avv. Gian Michele Uggè e al custode giudiziario dei beni Avv.to Laura Carnevali (*All. C1 – Inizio operazioni peritali – Racc. A/R e PEC*), il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 14/05/2024 alle ore 10:00 sui luoghi oggetto di causa, siti in Sassoferrato (AN) Borgo di Monterosso. (*All. C2 – Comunicazione inizio operazioni peritali*).

Facendo seguito ad una espressa richiesta pervenuta a mezzo PEC da parte del custode giudiziario dei beni, Avv.to Laura Carnevali, l'inizio delle operazioni peritali venivano dal sottoscritto dapprima rinviate e successivamente nuovamente fissate, sempre previo avviso effettuato con comunicazione inviata a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato Sig.ra [redacted] e a mezzo posta elettronica certificata (PEC) al creditore procedente Kerdos SPV S.R.L. rappresentata dall'Avv. Gian Michele Uggè e al custode giudiziario dei beni Avv.to Laura Carnevali (*All. C3 – Inizio operazioni peritali – Racc A/R e PEC*), al giorno 07/06/2024 alle ore 10:00 sempre sui luoghi oggetto di causa, siti in Sassoferrato (AN) Borgo di Monterosso e sempre previo avviso effettuato a mezzo PEC alle parti interessate (*All. C4 – Comunicazione inizio operazioni peritali*).

Come comunicato, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali e, come di rito, al termine ha provveduto a redigere il verbale alla presenza degli intervenuti (*All. C5 – Verbale inizio operazioni peritali*) regolarmente inviato alle parti interessate (*All. C6 – Verbale inizio operazioni peritali – Racc. A/R e PEC*).

1a. 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.

I beni oggetto del pignoramento consistono in fabbricati contigui con differenti destinazioni d'uso e con relative aree di pertinenza, il tutto ricadente nel Borgo di Monterosso in comune di Sassoferrato (AN).

Considerando la disposizione degli immobili e le loro caratteristiche costruttive, il sottoscritto ritiene possibile la realizzazione di tre lotti distinti per la vendita, perfettamente identificati dagli immobili con le rispettive aree di corte, il tutto oggetto della presente relazione di stima.

Nello specifico si propone la seguente suddivisione:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Lotto di vendita A: formato dall'edificio principale contraddistinto al catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato con la particella 244 sub. 1 e sub. 2 (graffata con la particella 246) e dall'immobile contraddistinto al catasto dei fabbricati con la particella 433 con relativa corte comune;
- Lotto di vendita B: formato dall'edificio contraddistinto al catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato con la particella 420 (graffata con la particella 421) con relativa corte comune e corte esclusiva;
- Lotto di vendita C: formato dall'edificio contraddistinto al catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato con la particella 262 con relativa corte esclusiva.

Dalla consultazione delle visure catastali per immobile effettuato presso il catasto (*All. C7_Visura attuale per immobile*), le proprietà pignorate, suddivise per lotto di vendita, alla data del 16/04/2024, risultano censite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ancona con i seguenti dati catastali:

Lotto di vendita A:

Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN)
Intestatari: [redacted]

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
32	244-246	2	Fraz. Monterosso	T-1-2-3	A/2	2	7,5 vani	298,25
32	433	-	Fraz. Monterosso	T-1	C/2	5	89 m^2	142,49

Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN)
Intestatari: [redacted] diritto di proprietà per 1/1

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
32	244	1	Fraz. Monterosso	T-1-2-3	A/2	2	14 vani	556,74

Lotto di vendita B:

Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN)
Intestatari: [redacted] diritto di proprietà per 1/1
diritto di usufrutto per 1/2

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
32	420-421	-	Fraz. Monterosso	T-1	A/3	2	6 vani	189,02

Lotto di vendita C:

Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN)
Intestatari: [redacted]

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
32	262	-	Fraz. Monterosso	T	C/2	5	77 m^2	123,28

Per una migliore individuazione delle proprietà il sottoscritto riporta l'estratto di mappa catastale dove sono stati individuati tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

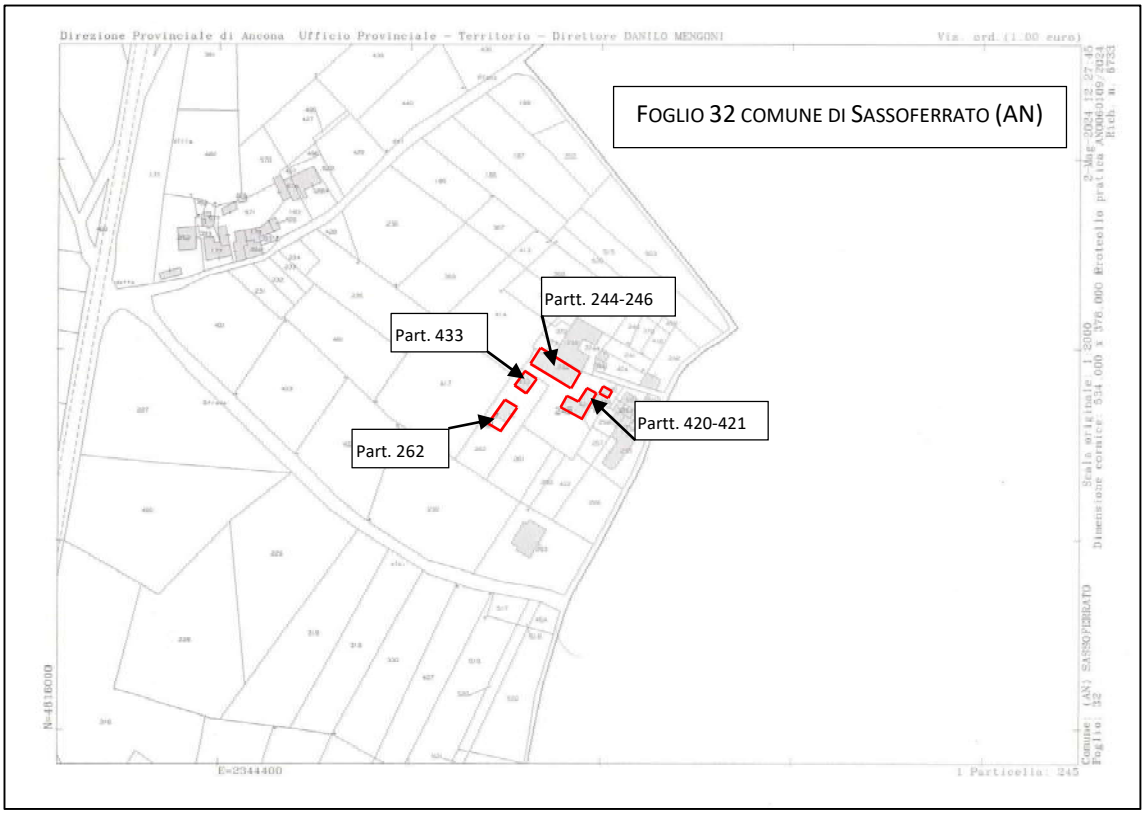

FIG. 1: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Osservando l'estratto del foglio catastale interessato, ed ancora meglio dall'osservazione dell'ortofoto riportata dove sono state indicate le particelle oggetto di causa, si nota chiaramente che la proprietà è costituita da edifici che si affacciano sulla stessa corte.

In particolare l'edificio identificato con la particella catastali 244 (graffata con la 246) rappresenta l'edificio principale che affaccia sia sulla strada di accesso al borgo che sulla corte, mentre l'edificio 433 sorge in posizione interna all'area e rappresenta una costruzione a servizio del suddetto immobile principale. L'edificio identificato con la particella catastale 262 invece è stato edificato al limite sud-ovest della stessa corte e funge da costruzione a servizio dei terreni circostanti. Da notare che entrambi gli edifici (partt. 433 e 262) attualmente hanno come unica possibilità di accesso la corte comune.

Caratteristica leggermente differente presenta l'edificio identificato con la particella 420 (graffata con la 421) che trovandosi leggermente defilato rispetto agli altri in quanto edificato al limite sud-est della corte comune, pur avendo l'ingresso al piano 1 sulla corte stessa, presenta però un affaccio sulla strada di accesso al borgo.

Da segnalare inoltre la presenza di una strada privata, riportata sulla cartografia del PRG comunale, che collega la corte comune alla viabilità comunale aggirando l'immobile part. 420.

La particolare disposizione degli edifici rende possibile la suddivisione della proprietà pignorata in tre distinti lotti di vendita:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

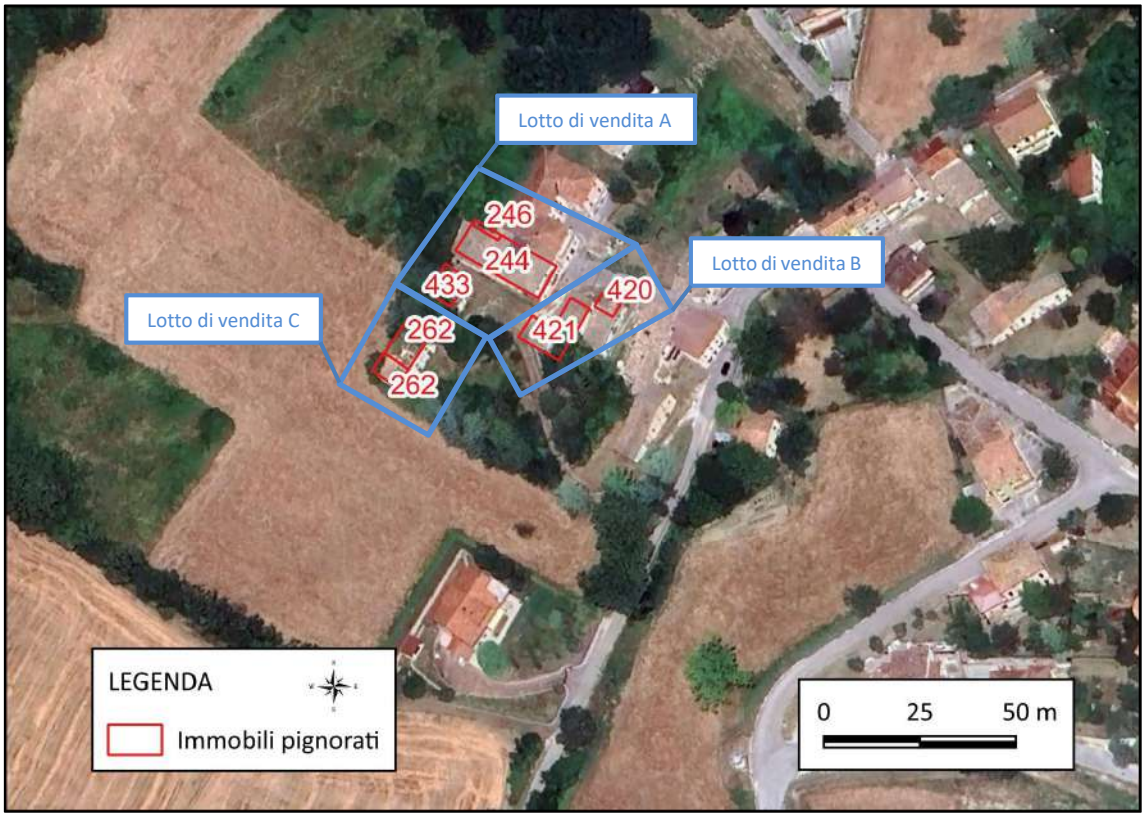

FIG. 2: PARTICELLE CATASTALI SU ORTOFOTO

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:

Di seguito il sottoscritto provvederà a redigere la relazione di stima relativa al lotto di vendita C.

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.

I beni oggetto di pignoramento, raggruppati nel lotto C di vendita, sono costituiti da un fabbricato principale con relativa corte edificato nel Borgo di Monterosso del comune di Sassoferrato (AN).

Sassoferrato si trova ad una quota di circa 386 m s.l.m., in provincia di Ancona, all'interno della regione marche facilmente raggiungibile dall'uscita Ancona Nord della autostrada A14, da cui dista circa 60 km, proseguendo in direzione Roma.

Tutto il comune conta circa 7.000 abitanti, fa parte dell'associazione "I Borghi più belli d'Italia" ed ha una posizione strategica in quanto dista solamente 8 km dalla cittadina di Genga (AN), località turistica sede delle Grotte di Frasassi; 17 km dalla città di Fabriano (AN) e 60 km circa dall'aeroporto di Falconara (AN).

La frazione di Monterosso è facilmente raggiungibile dal centro di Sassoferrato, percorrendo la SP16 in direzione nord, attraversando la località Piano di Frassineta e proseguendo in direzione di Monterosso stazione.

Giunti in prossimità di Monterosso stazione, svoltare a destra in direzione di località Coldicardi fino a raggiungere Monterosso alto, dove al limite nord della frazione si trovano gli edifici oggetto della presente relazione di stima.

Le coordinate dell'edificio identificato con la particella catastale 262 sono: N2344550,9; E4816167,4.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

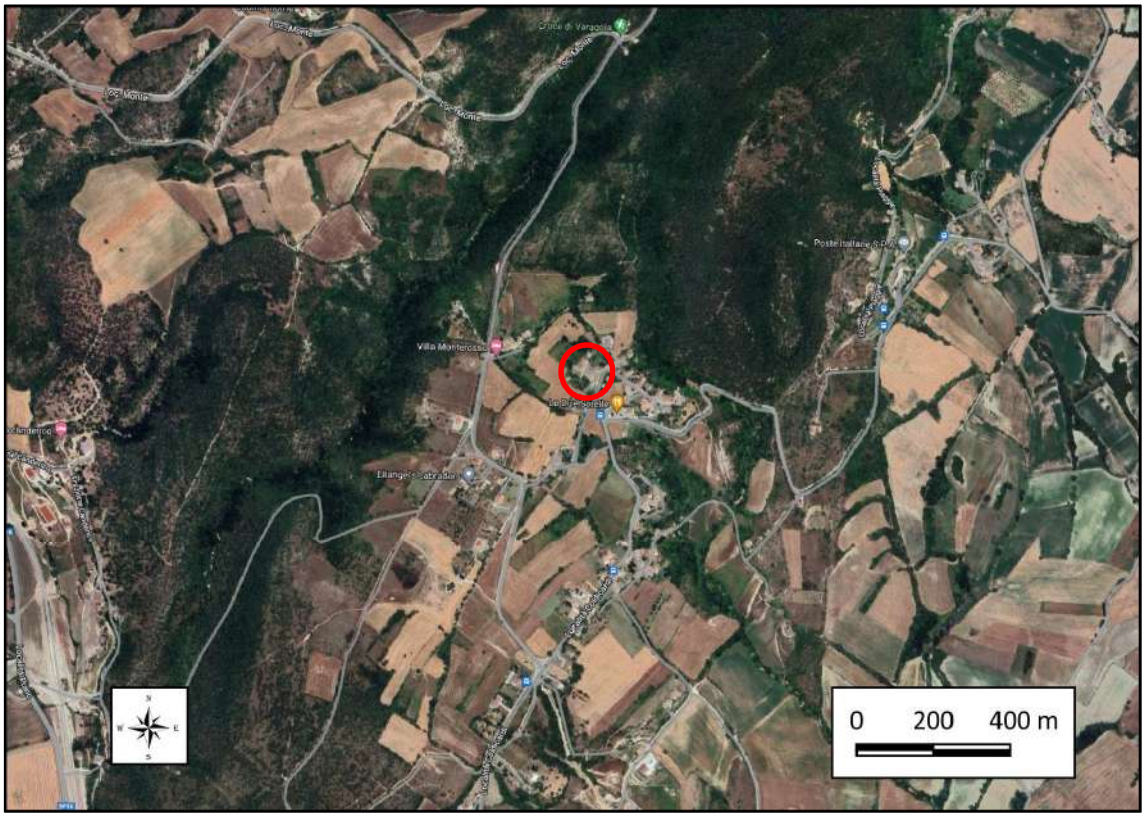

FIG. 3: ORTOFOTO

Area oggetto di indagine

I beni oggetto di pignoramento, raggruppati nel lotto C di vendita confinano:

- l'edificio part. 262, originariamente di forma rettangolare, attualmente completamente diroccato di cui resta in piedi unicamente la parete lunga a sud-ovest, è stato edificato all'interno della particella di terreno n. 262 identificata al catasto terreni come ente urbano.
  La particella di terreno 262 confina a nord-est con l'immobile 433 stessa proprietà, a sud-est con la particella 245 (ente urbano) stessa proprietà e con la particella 261, a sud sud-ovest con la particella 230 e a nord-ovest con le particelle 417 e 414.

L'immobile in oggetto, identificato nella presente relazione come Immobile A, è censito al catasto fabbricati del comune di Sassoferrato al foglio 32 part. 262, risulta edificato al limite nord della frazione di Monterosso e si affaccia su una corte comune con altri edifici della stessa proprietà.

Completa il lotto di vendita C:

- Corte esclusiva costituita dalla superficie restante della part. 262 al netto di una porzione attribuita dal sottoscritto a corte comune dell'edificio limitrofo 433, per un totale di mq 862.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

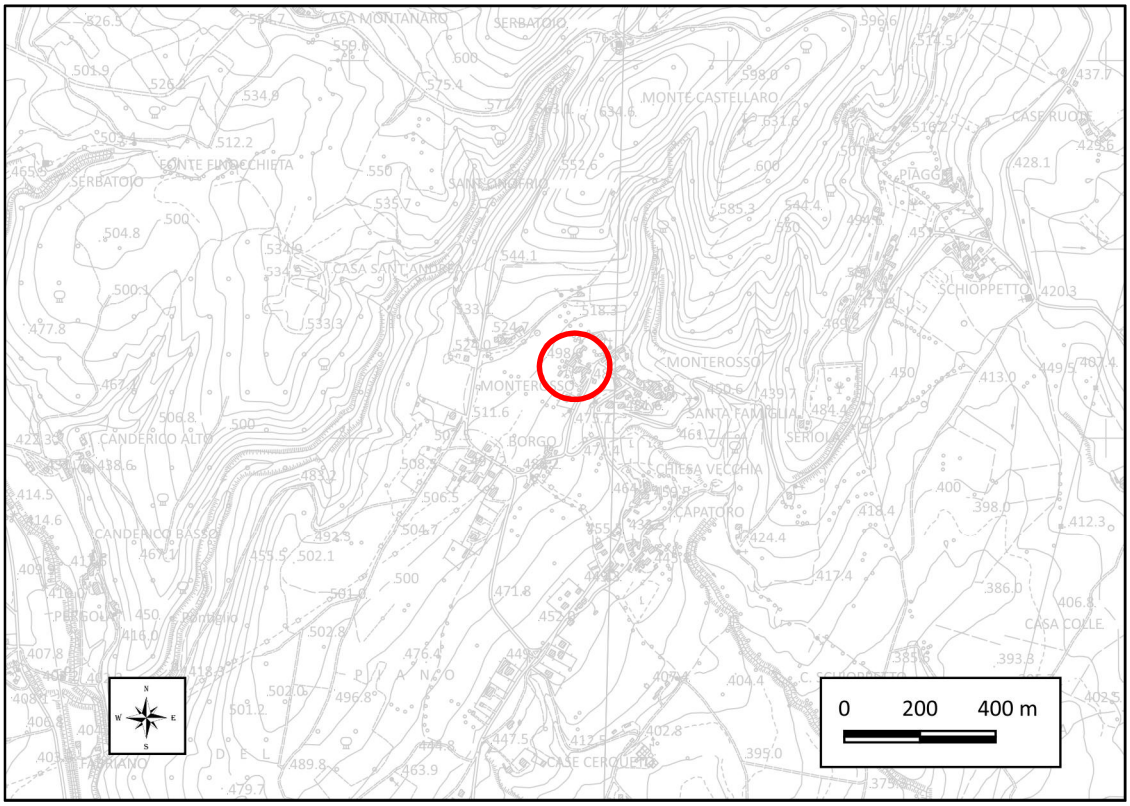

FIG. 4: ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE

Area oggetto di indagine

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 rifinitura, compresa l'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 per completezza della descrizione o della perizia.***

I beni oggetto di pignoramento, raggruppati nel lotto C di vendita, sono ubicati nella frazione di Monterosso del comune di Sassoferrato (AN), appartengono ad una unica proprietà e sono costituiti da un edificio e relativa corte con caratteristiche catastali come meglio indicato nel prospetto di cui al punto 1a. della presente relazione così come descritto nel precedente punto 2a.

Come si evince consultando il certificato di destinazione urbanistica fornito al sottoscritto dall'ufficio tecnico del comune di Sassoferrato (AN), nello strumento urbanistico attualmente in vigore (PRG) gli immobili formanti il lotto C di vendita si trovano in un'area extra agricola e precisamente l'edificio e parte della corte è compreso in una zona "B5 completamento residenziale", normata dagli artt. 28-33 delle NTA del PRG; la restante parte della particella 262 è compresa in una zona di "C2 espansione residenziale" normata dagli artt. 36-38 delle NTA del PRG. (*All. C8_Certificato destinazione urbanistica*).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

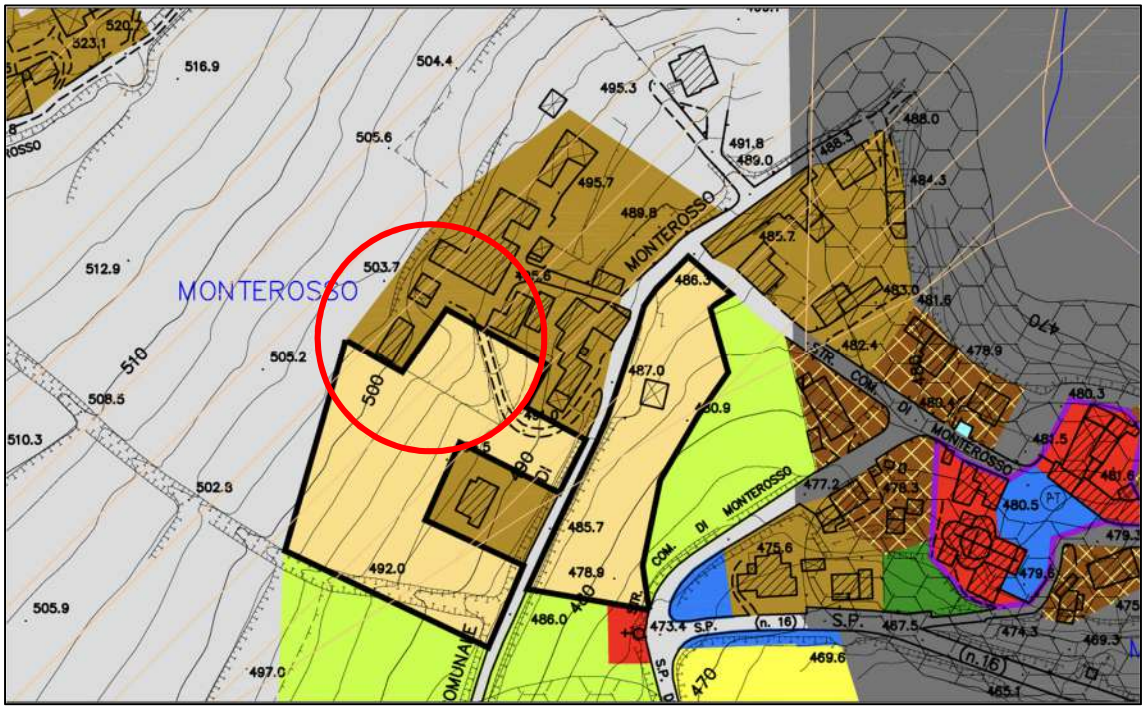

FIG. 5: ESTRATTO DA PRG DEL COMUNE DI SASSOFERRATO (AN)

Area oggetto di indagine

ZONE DEI TESSUTI RECENTI B – Art.28 N.T.A.

ZONA B5 – PARTI DELL'INSEDIAMENTO CON IMPIANTO PREVALENTEMENTE CONCLUSO ED INSEDIAMENTO EXTRAURBANO CON IMPIANTO INCONGRUENTE (NUCLEI SPARSI E FRAZIONI) – Art.33 N.T.A. –
If = 1mc/mq Hmax = 7,5 m

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C – Art.36 N.T.A.

ZONA C2 – ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DA ATTUARSI TRAMITE PIANI ATTUATIVI – Art.38 N.T.A.
It = 1mc/mq Hmax = 7,5 m

ARTT. 15 – 16 – 17 – AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI

I beni oggetto di pignoramento, raggruppati nel lotto C di vendita, sono costituiti da:

- Immobile A: di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima.
  L'edificio è costituito dall'edificio identificato con la particella catastale 262 del foglio 32 ed è classificato in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).
  Originariamente di forma rettangolare con andamento nord-est, sud-ovest ma attualmente completamente diroccato e inaccessibile, presenta solamente la parete lunga a sud-est che ancora

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

resta in piedi. L'edificio, originariamente ad un solo piano fuori terra, essendo crollato ed inaccessibile non ha permesso al sottoscritto di effettuare le dovute misurazioni per la verifica delle dimensioni.
Pertanto, dalla lettura della planimetria catastale (*All. C9_Planimetria catastale fabbricato*), si nota che l'edificio era diviso in tre ambienti di mq 26,4; 20,9; 26,4 rispettivamente, per una superficie totale di mq 73,7.
Dalla porzione di muro che ancora resta in piedi il sottoscritto è riuscito ad intravedere tre aperture, attualmente prive di porte, che conducevano ai rispettivi locali.
La struttura realizzata in muratura mista di pietrame e mattoni si presenta internamente senza intonaco ed esternamente con intonaco grezzo.
La copertura a due falde era sorretta da travi in legno di cui restano alcune appoggiate alla murature e tracce di impalcato secondario in quanto anche il tetto è completamente crollato.
Edificio collabente, inaccessibile completamente crollato ed invaso dalla vegetazione. (*All. C10_Foto Immobile A*)

2 c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)
Dal sopralluogo effettuato è emerso che non sono presenti porzioni e dotazioni condominiali.

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).
Il sottoscritto, dopo aver effettuato le visure catastali relative a tutte le proprietà relative al lotto di vendita C e dopo aver effettuato un confronto con la situazione reale dei luoghi ha potuto constatare che la rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.
E' necessario però aggiornare la categoria catastale dell'immobile identificato con la particella catastale 262 del foglio 32 da C/2 (Magazzini e locali di deposito) ad F/2 (Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili).
Inoltre, per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario [redacted]

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 l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.
Gli immobili oggetto del pignoramento costituenti il lotto di vendita C, alla data attuale risultano completamente in stato di abbandono e la proprietà inizialmente è risultata introvabile e per rendere possibili le operazioni peritali fissate dal sottoscritto, il custode giudiziario dei beni, Avv.to Laura Carnevali, è stata costretta ad effettuare un ingresso forzoso.

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).
Dal sopralluogo effettuato in data 07/06/2024 e da informazioni chieste ai convenuti in tale sopralluogo, è emerso che non esistono situazioni di occupazione anomala degli immobili costituenti il lotto di vendita C.

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 stessa procedura, indicando altresì, per questo ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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***

Dalla consultazione sia della ispezione ipotecaria di tipo ordinaria per immobile effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di ancona del 11/06/2024, (*All. C11_ Ispezione ipotecaria*) non risultano altre domande giudiziali in corso o altre trascrizioni oltre a quelle indicate al successivo punto 2 g2.

- ***Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura***

Dalla visura della ispezione ordinaria effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ancona, alla data del 11/06/2024 non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura a carico del soggetto esecutato.

- ***Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge***

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere all'ufficio Stato Civile del comune di Arcevia (AN) l'estratto di matrimonio della sig.ra [redacted] dove si legge la volontà contraria all'assoggettamento al regime di comunione legale dei beni e non esistono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

- ***Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)***

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie di tipo ordinaria per immobile effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ancona del 11/06/2024, (*All. C11_ Ispezione ipotecaria*) non risultano altre domande giudiziali in corso o altre trascrizioni oltre a quelle indicate al successivo punto 2 g2.

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.***

Dalle visure ipotecarie allegate alla certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo, redatta il 09/02/2024 e depositato dal creditore procedente, integrate con le visure ipotecarie mancanti ed effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona il 11/06/2024, (*All. C11_ Ispezione ipotecaria*) sui beni oggetto della presente relazione, è emerso l'esistenza dei seguenti vincoli che saranno cancellati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
  Iscrizione del 22/02/2005 - Registro Particolare 954, Registro Generale 4011, repertorio 7583/2629 del 18/02/2005. (*All. C12 - Ipoteca volontaria 954-4011*)
  Pubblico Ufficiale Dott.ssa Lattanzi Lucilla notaio in Corinaldo (AN).
  Importo euro 3.126.000,00; capitale euro 1.563.000,00; interessi euro 1.563.000,00; durata 25 anni.
  A favore di:
  Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.P.A. cod. fisc. 00077790426 con sede in Fabriano (AN) e domicilio ipotecario eletto in Fabriano (AN) via Don Riganelli, 36
  Contro:
  [redacted]
  A margine della presente risulta:
  Annotazione per rinegoziazione di mutuo fondiario. Annotazione presentata il 23/01/2012 – Registro Particolare 201, Registro Generale 1426.
  Per la cancellazione della suddetta ipoteca volontaria è necessario il pagamento di una tassa pari a 35,00 euro (D.P.R. 29/09/1973 n. 601 art. 15 e seguenti).

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
  Iscrizione del 11/04/2005 - Registro Particolare 2069, Registro Generale 8314, repertorio 7583/2629 del 18/02/2005. (*All. C13 – Ipoteca volontaria 2069-8314*)
  Pubblico Ufficiale Dott.ssa Lattanzi Lucilla notaio in Corinaldo (AN).
  Importo euro 3.126.000,00; capitale euro 1.563.000,00; interessi euro 1.563.000,00; durata 25 anni.
  A favore di:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.P.A. cod. fisc. 00077790426 con sede in Fabriano (AN) e domicilio ipotecario eletto in Fabriano (AN) via Don Riganelli, 36
Contro:
[redacted]
A margine della presente risulta:
Annotazione per rinegoziazione di mutuo fondiario. Annotazione presentata il 23/01/2012 – Registro Particolare 202, Registro Generale 1427.
Per la cancellazione della suddetta ipoteca volontaria è necessario il pagamento di una tassa pari a 35,00 euro (D.P.R. 29/09/1973 n. 601 art. 15 e seguenti).

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
  Iscrizione del 05/12/2011 - Registro Particolare 5000, Registro Generale 25100, repertorio 1684/1386 del 30/11/2011. (*All. C14 – Ipoteca volontaria 5000-25100*)
  Pubblico Ufficiale Dott. Campodonico Gianluca notaio in Senigallia (AN).
  Importo euro 487.800,00; capitale euro 271.000,00; interessi euro 216.800,00; durata 30 anni.
  A favore di:
  Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.P.A. cod. fisc. 00077790426 con sede in Fabriano (AN) e domicilio ipotecario eletto in Fabriano (AN) via Don Riganelli, 36
  Contro:
  [redacted]
  Per la cancellazione della suddetta ipoteca volontaria è necessario il pagamento di una tassa pari a 35,00 euro (D.P.R. 29/09/1973 n. 601 art. 15 e seguenti).

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
  Trascrizione n. 24 del 07/02/2024 - Registro Particolare 1760, Registro Generale 2511
  Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Ancona in Ancona (AN) rep. 5096 del 09/01/2024. (*All. C15 - Pignoramento immobili 1760-2511*)
  A favore di:
  Kerdos SPV S.R.L. cod.fisc. 11924580969 con sede in Milano (MI)
  Contro:
  [redacted]
  Per la cancellazione della suddetta ipoteca volontaria è necessario il pagamento di una tassa pari a 294,00 euro (D.P.R. 29/09/1973 n. 601 art. 15 e seguenti e s.m.i.).

2 g3.Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- ***Difformità urbanistico-edilizio (come da punto 2 i)***
  Dalla consultazione della documentazione disponibile e dai sopralluoghi effettuati in loco, il sottoscritto non ha evidenziato difformità di tipo urbanistico-edilizio per gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel lotto di vendita C.

- ***Difformità catastali***
  Il sottoscritto non ha rilevato difformità catastali per gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel lotto di vendita C.
  Il sottoscritto c.t.u. ha potuto inoltre verificare che per gli immobili che costituiscono il lotto di vendita C non è stata presentata la voltura per il ricongiungimento dell'usufrutto in seguito a morte dell'usufruttuaria [redacted] e pertanto nelle visure attuali per immobile effettuate dal sottoscritto c.t.u. in data 16/04/2024 tra gli intestatari risulta la suddetta sig.ra [redacted] con diritto di usufrutto per ½.
  Inoltre, come specificato al precedente punto 2 b. della presente relazione di stima, per l'edificio identificato con la particella 262 che allo stato attuale si presenta inaccessibile, con il tetto completamente crollato sarà necessario aggiornare la categoria catastale da C/2 ad F/2 (Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- ***L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.***
  Come precedentemente indicato nel punto 2 b., dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica fornito al sottoscritto dall'ufficio tecnico del comune di Sassoferrato, si evince che nello strumento urbanistico attualmente in vigore (PRG) gli immobili formanti il lotto di vendita C si trovano in un'area extra agricola e precisamente l'edificio part. 262 e parte della corte part. 262 sono compresi in una zona "B5 completamento residenziale", normata dagli artt. 28-33 delle NTA del PRG; la restante parte della particella 262 è compresa in una zona di "C2 espansione residenziale" normata dagli artt. 36-38 delle NTA del PRG. (*All. C8_Certificato destinazione urbanistica*).
  Per la situazione del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di pignoramento compreso nel lotto di vendita C, si rimanda al successivo punto 2 l.

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

- ***I millesimi condominiali del lotto periziato***
  Non sono presenti parti condominiali.

- ***L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione***
  Non esistono spese condominiali.

- ***Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute***
  Non risultano al sottoscritto spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute.

- ***Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:***
  Non sono presenti spese condominiali scadute.

- ***Eventuali cause in corso***
  Al sottoscritto non risultano cause in corso.

ASTALEGALE.NET

- ***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.***

Come già indicato, i beni oggetto di stima del lotto di vendita C appartengono alla seguente proprietà: [redacted] con diritto di usufrutto per ½ come meglio riportato nell'elenco "Lotto di vendita A" riportato al precedente punto 1a.: (*All. A21_Visure storiche immobili*)

Dalla certificazione notarile a firma del notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo, redatta il 09/02/2024 e depositato dal creditore procedente, si evince che alla sig.ra [redacted] la quota pari all'intera nuda proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di successione in morte di [redacted] a Sassoferrato (AN) e ivi deceduto il 03/01/0972 Den. 73 Vol. 396 trascritto il 03/07/1972 nn. 8806/6387 devoluta per legge e successiva accettazione tacita di eredità trascritta al nn. 8430/6107 in data 03/08/1976 derivante da atto del 28/12/1974 Rep. n. 3916 a firma notaio Alberto De Martino con sede in Fano (PU).

L'ultimo ventennio si sono succeduti i seguenti proprietari:

Foglio	Particelle	Periodo	Proprietà	Codice Fiscale	Diritti	Atto
32	262	dal 26/04/1999	[redacted]	[redacted]	Proprietà	Variazione del 26/04/1999 in atti dal 26/04/1999 Unità edificate su aree di corte afferenti (n. C00643.1/1999)
			[redacted]	[redacted]	Diritto di usufrutto per 1/2	

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2 i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09.1967. Nel caso di fabbricati realizzati tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provvederà a distinguere tra: 1. Fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità; 2. Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

Ai fini della verifica di sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della cd. doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale intervenuta presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in difetto di istanze di condono già pendenti il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedente ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi;

ove sia da escludere la possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragioni di credito posteriori al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti dal prezzo di stima;

ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art.34 d.p.r. 380/2001 "pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale;

Al fine di valutare la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, il sottoscritto dopo aver inoltrato a mezzo PEC in data 09/05/2024, 14/05/2024 e 07/06/2024 richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Sassoferrato (AN), per l'immobile di cui al lotto di vendita C non ha ricevuto alcuna documentazione tecnica.

Successivamente alla procura rilasciata in data 26/06/2024 dalla parte esecutata all'Avv. Calogero Caruso, il sottoscritto ha inviato una PEC di richiesta di documentazione tecnica allo stesso Avv. Calogero Caruso senza ottenere alcun risultato.

Non sono stati forniti al sottoscritto c.t.u. documenti per verificare la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di stima, ne ulteriori richieste di modifiche apportate agli edifici stessi.

Al fine di determinare la probabile data di edificazione, il sottoscritto ha innanzitutto verificato la loro esistenza nelle ortofoto risalenti al 1978 e disponibili nel sito della regione Marche.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

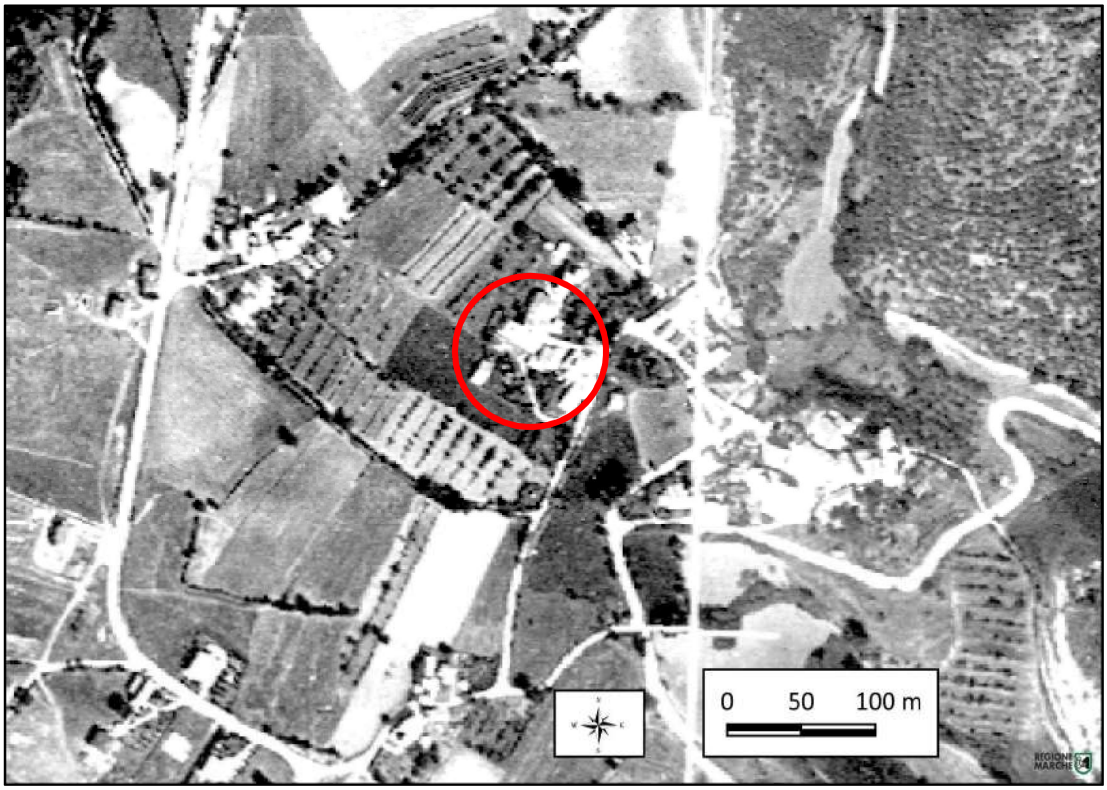

FIG. 6: ESTRATTO ORTOFOTO DEL 1978 (DA WMS DELLA REGIONE MARCHE)

Immobili in oggetto

Accertato che gli immobili oggetto di stima erano presenti nel 1978, il sottoscritto è riuscito ad ottenere dall'ufficio urbanistica del comune di Sassoferrato (AN) la foto di uno stralcio del piano di fabbricazione del 1974 dove si nota chiaramente che gli immobili in oggetto sono rappresentati:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Dalle NTA del piano del 1974 si legge che la zona era classificata come " B di completamento":

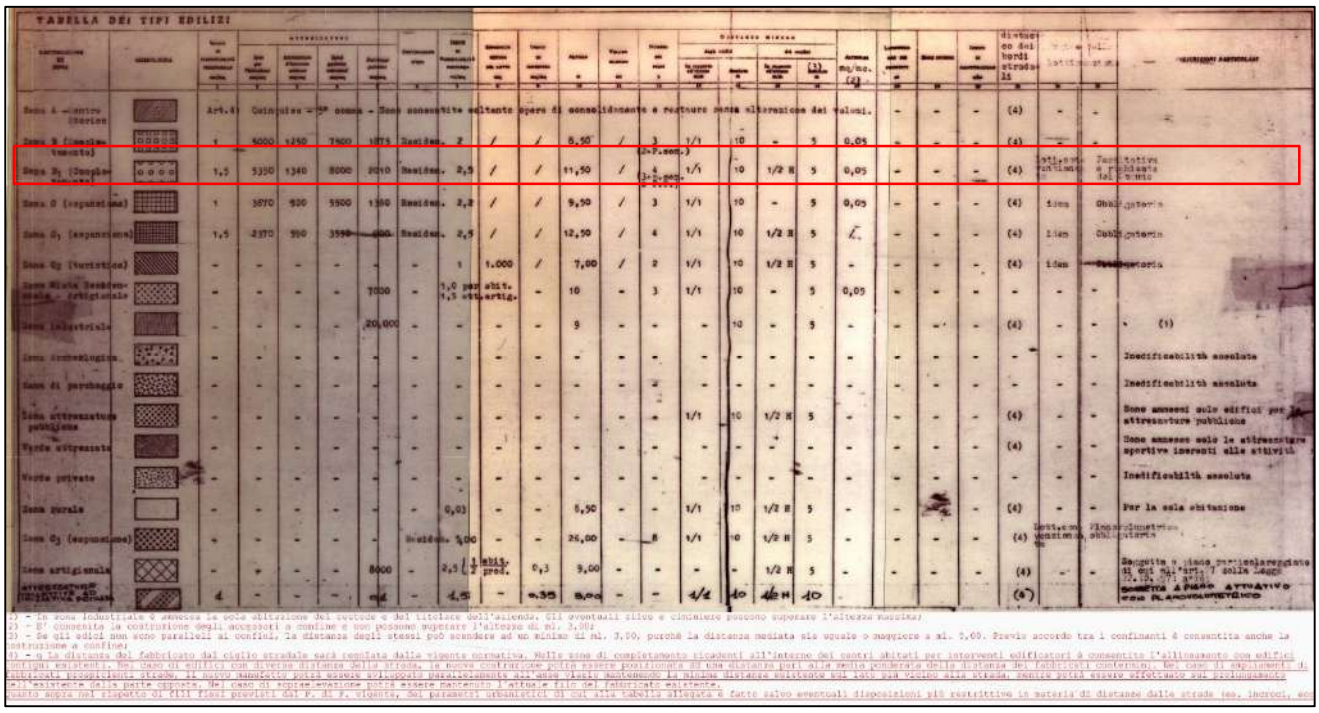

FIG. 7: ESTRATTO PIANO DI FABBRICAZIONE DEL 1974 DEL COMUNE DI SASSOFERRATO (DA ARCHIVIO COMUNE DI SASSOFERRATO)

Per avere una maggiore precisione circa la probabile data di edificazione, il sottoscritto ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ancona ma nessuna partita relativa agli immobili compresi nel lotto C di vendita è risultata negli archivi.
Pertanto il sottoscritto ha richiesto all'archivio cartografico regionale, a solo scopo consultativo, stralci di fotogrammi del volo del 1955 e alla strisciata 14C, fotogramma 10530 si vede chiaramente l'esistenza degli immobili in oggetto: pertanto gli edifici compresi nel lotto C di vendita erano sicuramente edificati nel 1955.

Pertanto gli immobili essendo stati edificati in data antecedente al 1967 e non sorgendo in un centro abitato, seppur privi di documentazione tecnica, possono essere considerati regolari.

2 l. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio"

Nonostante le innumerevoli richieste inoltrate dal sottoscritto c.t.u. all'ufficio tecnico del comune di Sassoferrato (AN) e pur essendo riuscito a contattare la proprietà attraverso l'Avv. Calogero Caruso delegato a rappresentare la parte esecutata con procura del 26/06/2024, il sottoscritto non è riuscito a trovare nessuna documentazione che attesti l'abitabilità degli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Comunque, come meglio indicato nel precedente punto 2 b. della presente relazione di stima, trattasi di un edificio collabente, inaccessibile completamente crollato ed invaso dalla vegetazione pertanto inabitabile.

2 m. 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. <u>In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.</u>

L'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 262 con categoria C/2 non necessita di certificazione energetica.

2 n. proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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.

Per procedere alla stima del bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto deve individuare il suo valore di mercato, definito dal regolamento 575/2013/UE all'art. 4 comma 1 punto 76) come:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Al fine di garantire trasparenza ed oggettività, per l'individuazione del valore di mercato, lo scrivente c.t.u. ha ritenuto corretto operare nel rispetto delle indicazioni fornite dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate da ABI, TECNOBORSA ed altri, edizione 05/04/2022, dove a pag. 7 citano:

"Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie definiscono per gli operatori del mercato (valutatori, società di valutazione, banche, ecc.), che li applicheranno, principi, standard, regole e procedure per la corretta valutazione in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti […], delle metodologie e prassi di valutazione riconosciute a livello internazionale e nazionale".

Il valore di mercato di un immobile è funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile stesso, che rappresentano i suoi elementi distintivi e specifici considerati in sé stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale in cui l'immobile da valutare viene a trovarsi.

Quindi i procedimenti di stima del valore di mercato si basano sulla osservazione e sulla rilevazione di dati e informazioni provenienti dal mercato immobiliare; infatti il principio economico estimativo può essere così riassunto: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili, cioè appartenenti allo stesso segmento di mercato".

I metodi estimativi considerati negli Standard Internazionali di Valutazione sono riconducibili a tre approcci: metodo del confronto di mercato (market approach), metodo della capitalizzazione del reddito (income approach), metodo del costo (cost approach).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei tre metodi estimativi citati è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (definito Subject). Pertanto se il mercato è attivo e sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile; in mancanza di prezzi di mercato recenti, si procede con il metodo finanziario della capitalizzazione del reddito, in ultima analisi si applica il metodo del costo.

Alla luce di quanto detto finora, per gli immobili oggetto di stima, il sottoscritto c.t.u. ha effettuato una accurata indagine del mercato immobiliare nella zona per l'individuazione di compravendite di immobili simili al bene oggetto di stima e appartenenti allo stesso segmento di mercato (comparabili) per un congruo periodo di tempo. Dall'indagine è emerso che nella zona interessata il mercato delle compravendite di beni simili al bene oggetto di valutazione è praticamente fermo causa sia la profonda crisi che attanaglia il settore delle compravendite ormai da alcuni anni, sia la particolarità del bene da valutare e sia la posizione dove sorgono gli immobili: non sono risultate compravendite in tempi recenti di immobili simili da poter utilizzare come comparabili.

Identico risultato ha ottenuto il sottoscritto indagando nel mercato delle locazioni, sia di beni simili al subject, sia cercando in altri segmenti di mercato riconducibili al subject: il mercato delle locazioni nella zona per immobili simili è praticamente inesistente sempre causa la particolarità del subject.

Pertanto in mancanza di dati e di informazioni provenienti dal mercato, viene meno per il sottoscritto c.t.u. sia la possibilità di utilizzare procedimenti di stima basati sulla rilevazione diretta dei dati dal mercato (metodo del confronto di mercato) sia l'utilizzo di procedimenti di stima basati sulla redditività degli immobili in oggetto (metodo della capitalizzazione del reddito).

Non potendo utilizzare i procedimenti di stima maggiormente affidabili (metodi puri), per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto c.t.u. ha provato ad utilizzare il criterio di stima applicabile in casi simili: valore di trasformazione ipotizzando un uso residenziale (trasformazione in appartamenti da immettere sul mercato) o turistico (trasformazione in una struttura recettiva).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il valore di trasformazione, nel caso di immobili che presentano un potenziale di trasformazione, rappresenta un metodo combinato e si applica a fabbricati esistenti purchè la trasformazione sia:

- tecnicamente possibile ;
- legalmente consentita;
- finanziariamente ed economicamente conveniente.

Nel caso dell'immobile oggetto di stima, dopo aver effettuato un'indagine di mercato il sottoscritto c.t.u. ha potuto constatare che viene a mancare il suddetto potenziale in quanto la trasformazione in altra destinazione d'uso (civile abitazione), seppur tecnicamente e legalmente possibile, risulta non conveniente dal punto di vista economico ma soprattutto finanziario in quanto non esistendo nella zona una richiesta di compravendita o di locazione di immobili per finalità residenziale e vista la condizione attuale dell'edificio che risulta crollato, l'enorme costo da sostenere per una sua trasformazione non sarebbe giustificabile sotto il profilo economico e finanziario.

Pertanto vista la particolarità dell'immobile oggetto di stima e compreso nel lotto di vendita C, particolarità nella dimensione e nella collocazione geografica in posizione lontano da strade, in un piccolo borgo periferico di un piccolo centro dell'interno marchigiano, ma soprattutto particolarità nella condizione dell'edificio ridotto ad un rudere, non esistendo un mercato e dopo aver valutato che l'HBU (Highest and Best Use) ossia il più conveniente e miglior uso dell'immobile, è il ripristino del terreno privo di fabbricati, il sottoscritto c.t.u. ha definito che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia è dato dal valore dell'area edificata in quanto il fabbricato che insiste su di essa non ha praticamente nessun valore commerciale (reale o potenziale), a cui si deve aggiungere il valore della corte esclusiva.

Quindi se " *Il valore di mercato del terreno edificato nell'uso corrente V_T è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile V_I e il valore di mercato del fabbricato V_F* " (Simonotti in Valutazione Immobiliare Standard):

$V_T = V_I - V_F$

e dopo aver definito $V_F = 0$ per le motivazioni sopraesposte, il sottoscritto si appresta e definire il più probabile valore di mercato dell'area edificata V_{TE} che riguarda un terreno impegnato da costruzioni ed è stimato dal valore di mercato del terreno edificabile V_A al netto del costo totale di demolizione C_D.

$V_{TE} = V_A - C_D$

Per la determinazione del valore del terreno edificabile, considerando che in zona non esiste un mercato immobiliare né tantomeno un mercato di aree edificate compravendute separatamente dal fabbricato, il sottoscritto ha fatto riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili pubblicate sul sito ufficiale del comune di Sassoferrato e utilizzati per calcolare la base imponibile di riferimento adottata dallo stesso comune per determinare l'imposta municipale propria (IMU), pertanto trattasi di valori accettati e ritenuti equi da tutti i contribuenti. (A*ll. C17_Valori medi aree fabbricabili*).

Il comune di Sassoferrato differenzia il valore delle aree edificabili sulla base della zona territoriale e di altre caratteristiche e stabilisce per la località Monterosso i seguenti valori:

zona B5 (completamento residenziale): euro 30,00/mq
zona C2 (espansione residenziale): euro 25,00/mq

Considerando che i valori medi adottati dal comune di Sassoferrato sono riferiti all'anno 2014, il sottoscritto ha ritenuto effettuare una rivalutazione mediante il calcolatore delle rivalutazioni monetarie dal sito ufficiale dell'ISTAT che determina la rivalutazione monetaria senza applicare gli interessi legali e senza applicare l'anatocismo:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

FIG. 8: RIVALUTAZIONE MONETARIA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI (DA HTTPS://RIVALUTA.ISTAT.IT/)

Pertanto i valori medi delle aree edificabili diventano:
zona B5 (completamento residenziale): euro 30,00 x 1,193 = 35,79 euro/mq
zona C2 (espansione residenziale): euro 25,00 x 1,193 = 29,83 euro/mq

Pertanto per i beni oggetto di pignoramento e compresi nel lotto di vendita C si ha:

Tab. 1: Valore aree edificabili

Descrizione	Particella catastale	Superficie catastale lorda	zona PRG	Valore unitario terreno	Valore totale aree
		mq		euro/mq	euro
Immobile A	262	105	B5	35,79	3.757,95
Corte comune	262	275	B5	35,79	9.842,25
		482	C2	29,83	14.378,06
Totale		**862**			**27.978,26**

Per la determinazione del costo di demolizione del fabbricato di cui al lotto di vendita C, il sottoscritto ha fatto riferimento ai prezzi riportati nel prezzario della regione Marche aggiornamento 2024:

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Tab. 2: Elenco prezzi da prezzario regione Marche agg. 2024				
Num.Ord. TARIFFA	**DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO**	**UM**	**Prezzo unitario**	**MDO %**
02.03.001*.001	Demolizione totale di fabbricati. Demolizione totale, vuoto per pieno, di fabbricati e residui di fabbricati, anche pericolanti, da eseguire fino ad un'altezza di m. 10,00. Sono compresi: l'impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire; a demolizione, con ogni cautela e a piccoli tratti, delle strutture collegate ad altre o a ridosso di fabbricati o parte di fabbricati da non demolire. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione. (L'unità di misura è il m³ calcolato vuoto per pieno). Per edifici isolati fuori dai centri urbani.	m³	18,48	22,835
02.01.007	TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO FINO AD UNA DISTANZA DI 15 km. Trasporto a discarica o sito autorizzato fino ad una distanza di 15 km., misurato per il solo viaggio di andata, tramite autocarro, dal punto più vicino del cantiere fino alla discarica o sito autorizzato, del materiale proveniente da scavo o demolizione. Il prezzo del trasporto è comprensivo del carico e scarico dei materiali dai mezzi di trasporto, le assicurazioni ed ogni spesa relativa al pieno funzionamento del mezzo di trasporto. Sono da computarsi a parte gli oneri di smaltimento in pubblica discarica.	m³	5,96	32,383
02.01.008	SOVRAPPREZZO PER TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO. Sovrapprezzo per trasporto a discarica o sito autorizzato a distanza di oltre 15 km., misurato per il solo viaggio di andata, tramite autocarro, dal punto più vicino del cantiere fino alla discarica o sito autorizzato. Il prezzo del trasporto è comprensivo del carico e scarico dei materiali dai mezzi di trasporto, le assicurazioni ed ogni spesa relativa al pieno funzionamento del mezzo di trasporto. Sono da computarsi a parte gli oneri di smaltimento in pubblica discarica. Per m³ di materiale per ogni 10 chilometri oltre i primi 15.	m³x10km	7,72	29,016

Per lo smaltimento il sottoscritto ha considerato il preventivo fatto pervenire al sottoscritto a mezzo mail (*all.C18_Preventivo smaltimento macerie*) da una ditta specializzata per il trattamento di rifiuti edili sita ad Ostra Vetere in via dei Pioppi, 8 che dista da Sassoferrato Borgo Monterosso circa 34 Km (distanza calcolata utilizzando il sito https://www.viamichelin.it/). Da precisare che il sottoscritto non ha ritenuto necessario considerare altri preventivi di confronto, in quanto trattasi dell'unico centro specializzato per il trattamento dei rifiuti reperito in zona, altre ditte simili trovandosi a distanze molto superiori avrebbero comportato un eccessivo aumento dei costi di trasporto.

Infine la stima per la quantificazione delle macerie derivanti dalla demolizione dell'edificio è stata effettuata dal sottoscritto utilizzando i dati calcolati dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco – Direzione Regionale Abruzzo (VVF-Abruzzo) in collaborazione con l'Istituto per le Tecnologie della Costruzione del Consiglio Nazionale delle Ricerche – Sede L'Aquila (ITC-CNR –L'Aquila) e riportati nella pubblicazione dal titolo: "SISMA ABRUZZO 6 APRILE 2009 STIMA QUANTIFICAZIONE MACERIE *(aggiornamento al 19 luglio 2010)*". Nella suddetta pubblicazione viene determinato il valore medio di quantitativo di macerie rispetto al volume vuoto per pieno del fabbricato: il peso medio delle macerie per unità di volume vuoto per pieno è pari 573,16 Kg/mc.

Inoltre viene indicato il rapporto tra volume delle macerie a terra ed il volume vuoto per pieno: 0,348.

Considerando pertanto che il volume del fabbricato da demolire di altezza media pari a mt 6, si ha:

- Immobile A = 105 mq x H 6 mt = 630 mc;

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Pertanto si ha:

mc 630 x 573,16 Kg/mc = circa 361.000 kg = 361 t peso totale delle macerie
mc 630 x 0,348 = circa 219 mc volume delle macerie a terra

Il sottoscritto a questo punto può determinare il costo totale da sostenere per la demolizione del fabbricato in oggetto considerando che la voce di costo relativa alla demolizione viene dal sottoscritto dimezzata in quanto l'edificio è praticamente crollato per cui il calcolo vuoto per pieno è inapplicabile:

Tab. 3: Computo costi di demolizione

Cod. Prezzario	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	UM	Prezzo unitario	Quantità	Prezzo totale
02.03.001*.001	DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI (L'unità di misura è il m³ calcolato vuoto per pieno). Per edifici isolati fuori dai centri urbani.	m³	18,48	315	5.821,20
02.01.007	TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO FINO AD UNA DISTANZA DI 15 km.	m³	5,96	219	1.305,24
02.01.008	SOVRAPPREZZO PER TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO. Per m³ di materiale per ogni 10 chilometri oltre i primi 15.	m³x10km	7,72	416	3.212,29
	ONERI DI SMALTIMENTO	t	13,00	361	4.693,00
	SOMMANO				**15.031,73**

Quindi il valore dell'area edificata sarà pari a:

$V_{TE} = V_A - C_D$ = euro 27.978,26 – 15.031,73 = 12.946,53

Per determinare l'incidenza del valore dell'area edificata riferita alla sola superficie di sedime dei fabbricati facenti parte del lotto di vendita C, il sottoscritto determina anzitutto il valore unitario dell'area edificata:

euro 12.946,53 / 862 mq = 15,02 euro/mq

da cui calcola il valore dell'area edificata riferita alla superficie di sedime del fabbricato:

- Immobile A: euro/mq 15,02 x 105 mq = euro 1.577,10

A questo valore il sottoscritto deve aggiungere il valore della corte esclusiva.

Come definito al precedente punto 2a. , il lotto di vendita C oltre all'immobile A comprende una corte esclusiva di superficie pari a mq 757 costituita dalla parte restante della part. 262 al netto di una porzione attribuita dal sottoscritto a corte comune dell'edificio limitrofo 433.

La suddetta corte esclusiva è costituita da mq 275 di superficie compreso nella zona "B5 completamento residenziale" secondo la classificazione del PRG comunale e da mq 482 compreso nella zona "C2 espansione residenziale". (*All. C8_Certificato destinazione urbanistica*):

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

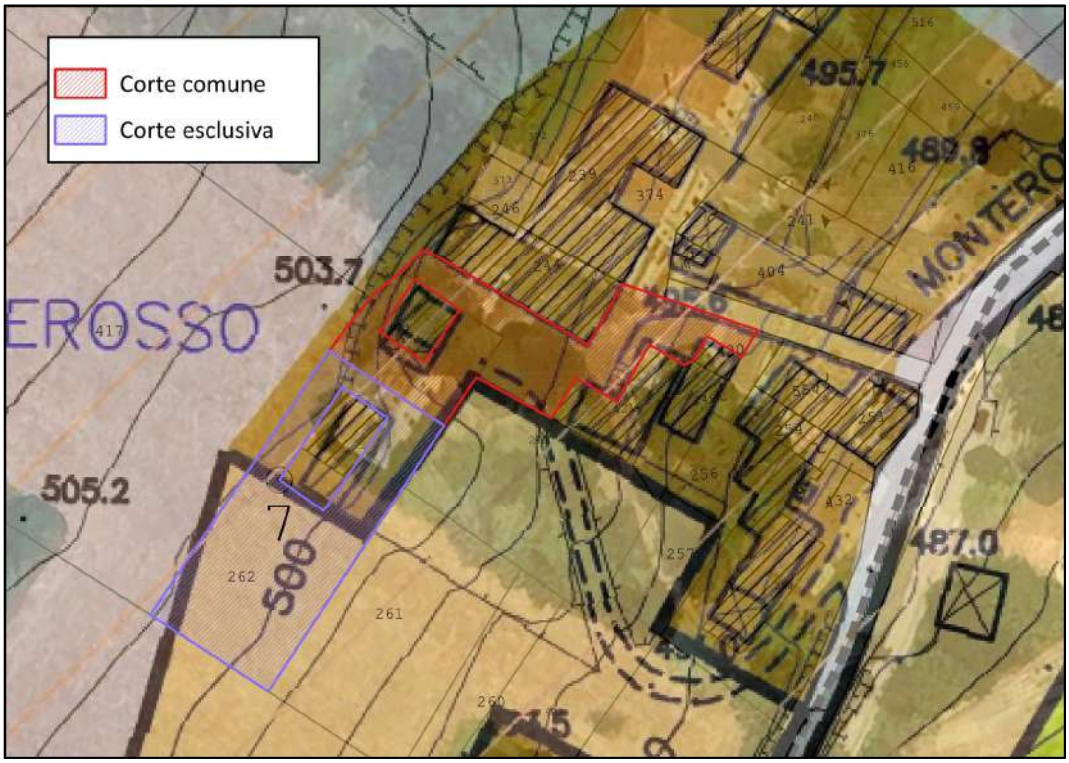

FIG. 11: DELIMITAZIONE CORTE ESCLUSIVA (ESTRATTO PRG SU CATASTALE)

Per la determinazione del valore del terreno della corte esclusiva, il sottoscritto ha utilizzato ancora una volta i valori medi delle aree fabbricabili pubblicate sul sito ufficiale del comune di Sassoferrato in quanto valori accettati e ritenuti equi da tutti i contribuenti opportunamente rivalutati:

ASTALEGALE.NET

Tab. 4: Valore corte esclusiva					
Descrizione	**Particella catastale**	**Superficie catastale lorda**	**zona PRG**	**Valore unitario terreno**	**Valore totale aree**
		mq		**euro/mq**	**euro**
Corte comune	262	275	B5	35,79	9.842,25
		482	C2	29,83	14.378,06
Totale		**757**			**24.220,31**

Il valore totale degli immobili compresi nel lotto di vendita C è pertanto pari a:

- Valore terreno edificato: euro 1.577,10
- Valore corte esclusiva: euro 24.220,31

Totale euro 25.797,41
Arrotondato a euro 25.800,00

2 o. 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.

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, appartengono ai seguenti intestatari:

[redacted]

come da elenco riportato al precedente punto 1a. della presente relazione di stima.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Come precedentemente spiegato (vedi punto 1a.), i beni oggetto del pignoramento consistono in fabbricati contigui con differenti destinazioni d'uso e con relative aree di pertinenza e, considerando la disposizione degli immobili e le loro caratteristiche costruttive, il sottoscritto ha ritenuto possibile la realizzazione di tre lotti distinti per la vendita, perfettamente identificati dagli immobili oggetto della presente relazione di stima.

La presente relazione di stima si riferisce ai beni compresi nel lotto di vendita C che, per le loro caratteristiche, sono difficilmente divisibili ulteriormente.

All'udienza del 25/06/2024 l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliare del Tribunale di Ancona, Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 26/2024, ha formulato al sottoscritto CTU l'ulteriore seguente quesito:

Il CTU valuti le opere da ritenere strettamente indifferibili ed urgenti per la messa in sicurezza dei cespiti quantificandone i costi.

L'immobile A compreso nel lotto di vendita C è costituito da un fabbricato collabente completamente crollato ed inaccessibile (si veda punto 2b. della presente relazione di stima) che presenta una porzione di muro perimetrale ancora in piedi ma con alto rischio di crollo.

Pertanto il sottoscritto ritiene urgente anzitutto puntellare la porzione di muro cha ancora resta in piedi e, nel contempo, impedire l'accesso al fabbricato creando una recinzione del tipo provvisoria generalmente utilizzata nei cantieri edili, avente la funzione principale che estranei possano sostare o semplicemente passare nelle immediate vicinanze del fabbricato.

Contemporaneamente sarà necessario affiggere alla suddetta recinzione dei cartelli indicatori per segnalare il pericolo di crolli improvvisi.

Per la quantificazione del costo di realizzazione della suddetta opera provvisionale, il sottoscritto ha fatto riferimento ai prezzi riportati nel prezzario della regione Marche aggiornamento 2024:

Tab. 5: Elenco prezzi da prezzario regione Marche agg. 2024

Num.Ord. TARIFFA	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	UM	Prezzo unitario	MDO %
26.01.01.08	Recinzione prefabbricata da cantiere costituita da pannelli metallici di rete elettrosaldata (dimensioni circa m 3,5x1,95 h) e basi in cemento. Compreso il trasporto, il montaggio e lo smontaggio. Costo d'uso mensile (minimo tre mesi)	m	10,61	0
26.01.04.22.001	Cartello di pericolo (avvertimento) in alluminio posato a parete. Costo d'uso mensile Triangolare lato mm 140	cad	1,32	0
26.02.01.04.002	Puntellatura complessa per murature, solai, volte ed archi, eseguita con legname, compreso il trasporto, montaggio, smontaggio e allontanamento. Costo per tutta la durata dei lavori Per un'altezza dai tre metri ai 5 metri dal piano di calpestio	m²	52,35	0

Quindi si ha:

- Recinzione da realizzare sui quattro lati dell'immobile A, per un totale di circa ml 50,00;
- Cartelli di pericolo da affiggere ai quattro lati della recinzione per un totale di n° 6 cartelli per un periodo di almeno 6 mesi;
- Dimensione indicativa del muro da puntellare pari a mt 15 x 6 = 90 mq

La quantificazione dei costi sarà:

-	Recinzione:	ml 50,00 x euro/m 10,61	=	530,50 euro
-	Cartelli:	n° 6 x euro 1,32 x mesi 6	=	47,52 euro
-	Puntellatura muro:	mq 90 x euro/mq 52,35	=	4.711,50 euro
	Totale			**5.289,52 euro**
	Arrotondato			**5.290,00 euro**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CONCLUSIONI

In merito a quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice e quanto sopra esposto, il sottoscritto dichiara che il valore di mercato del lotto di vendita C in quanto bene oggetto di stima è pari a:

25.800,00 euro (venticinquemilaottocento/00 euro).

I costi necessari da sostenere per realizzare le opere di messa in sicurezza degli immobili compresi nel lotto di vendita C ammontano a:

5.290,00 euro (cinquemiladuecentonovanta/00 euro).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di perizia, che si compone di 23 pagine oltre alla pagina di copertina e agli allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli in data 18/08/2023 e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il sottoscritto Dott. For. Natalino Capicciotti dichiara inoltre di aver proceduto alla valutazione agendo fedelmente nell'espletamento del mandato, limitandosi ad esprimere valutazioni meramente di tipo tecnico, non entrando nel merito di aspetti giuridici, per i quali si rimanda agli opportuni organi competenti.

****

Ancona 12 agosto 2024

c.t.u. Dott. For. Natalino Capicciotti

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009