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 B

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 **28**

Elenco allegati:

All. B1 – Inizio operazioni peritali – Racc. A/R e PEC	All. B13_Ispezione ipotecaria
All. B2- Comunicazione inizio operazioni peritali	All. B14_Estratto di matrimonio
All. B3 – Inizio operazioni peritali – Racc. A/R e PEC	All. B15_Ipoteca volontaria 954_4011
All. B4- Comunicazione inizio operazioni peritali	All. B16_Ipoteca volontaria 2069_8314
All. B5_Verbale inizio operazioni peritali	All. B17_Ipoteca volontaria 5000_25100
All. B6 - Verbale inizio operazioni peritali - Racc. AR e PEC	All. B18_Pignoramento immobili 1760_2511
All. B7_Visura attuale per Immobile	All. B19_Visure storiche immobili
All. B8_Certificato di destinazione urbanistica	All. B20_Offerta redazione APE
All. B9_Planimetria catastale fabbricato	All. B21_Ricevuta consegna chiavi
All. B10_Foto Immobile A	All. B22_Attestato di prestazione energetica
All. B11_Foto Immobile B	All. B23_Preventivo mutuo casa
All. B12_Contratto di comodato	All. B24_Valori medi aree fabbricabili

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. B1 – 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. B2 – 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. B3 – 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. B4 – 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. B5 – Verbale inizio operazioni peritali*) regolarmente inviato alle parti interessate (*All. B6 – 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. B7_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]

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

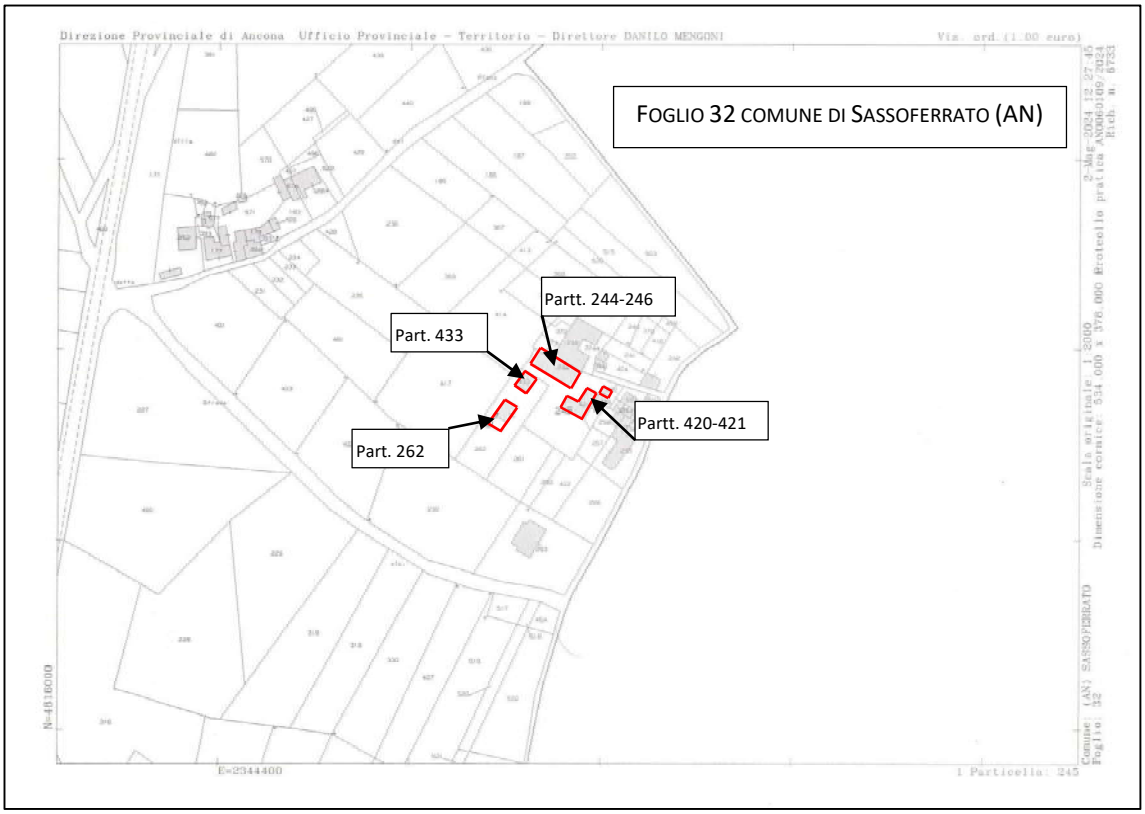


FIG. 1: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

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

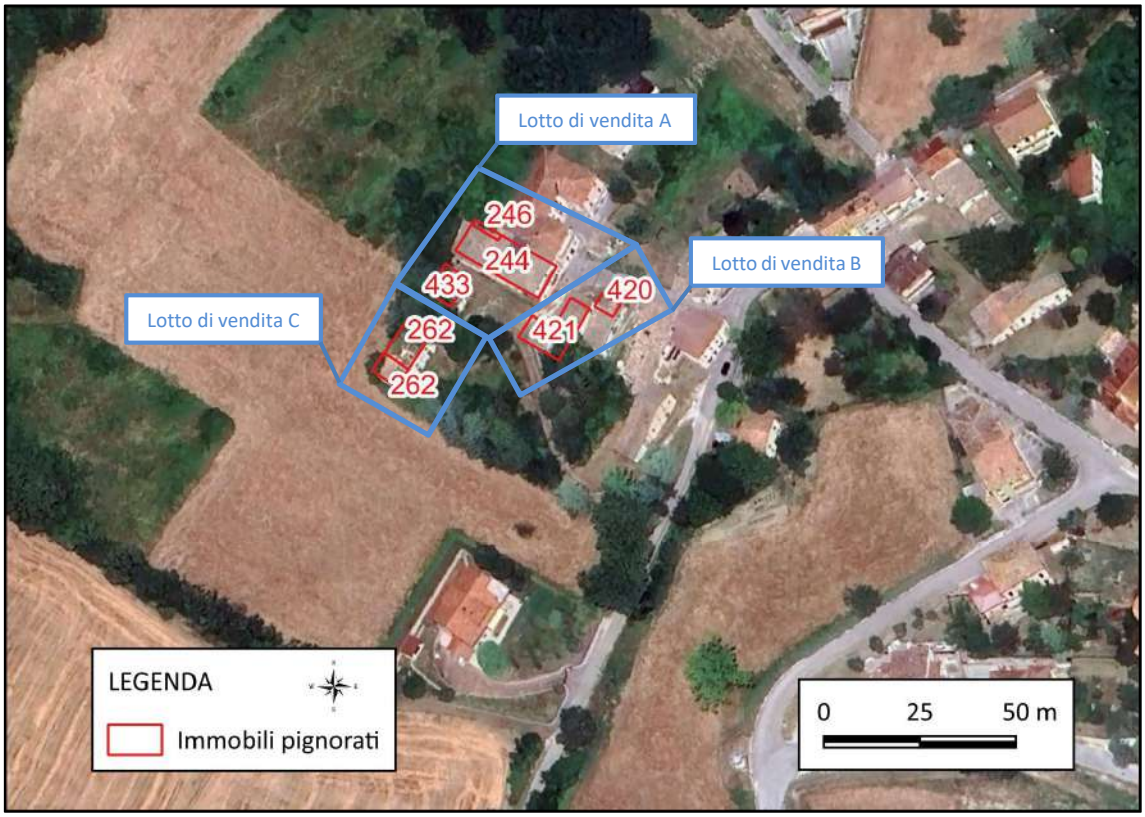


FIG. 2: PARTICELLE CATASTALI SU ORTOFOTO

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 B.

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 B di vendita, sono costituiti da un fabbricato adibito ad abitazione e da alcuni locali annessi che sorgono tutti nel Borgo di Monterosso del comune di Sassoferrato (AN).

Da notare che l'immobile elencato nel pignoramento (particella 420) è rappresentato da un locale accessorio, ma dalla visure catastali si vede che lo stesso è graffato con l'abitazione attigua (particella 421).

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, si svolta a destra in direzione 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 del fabbricato identificato con la particella catastale 421 sono: N2344595,1; E4816180,7.

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

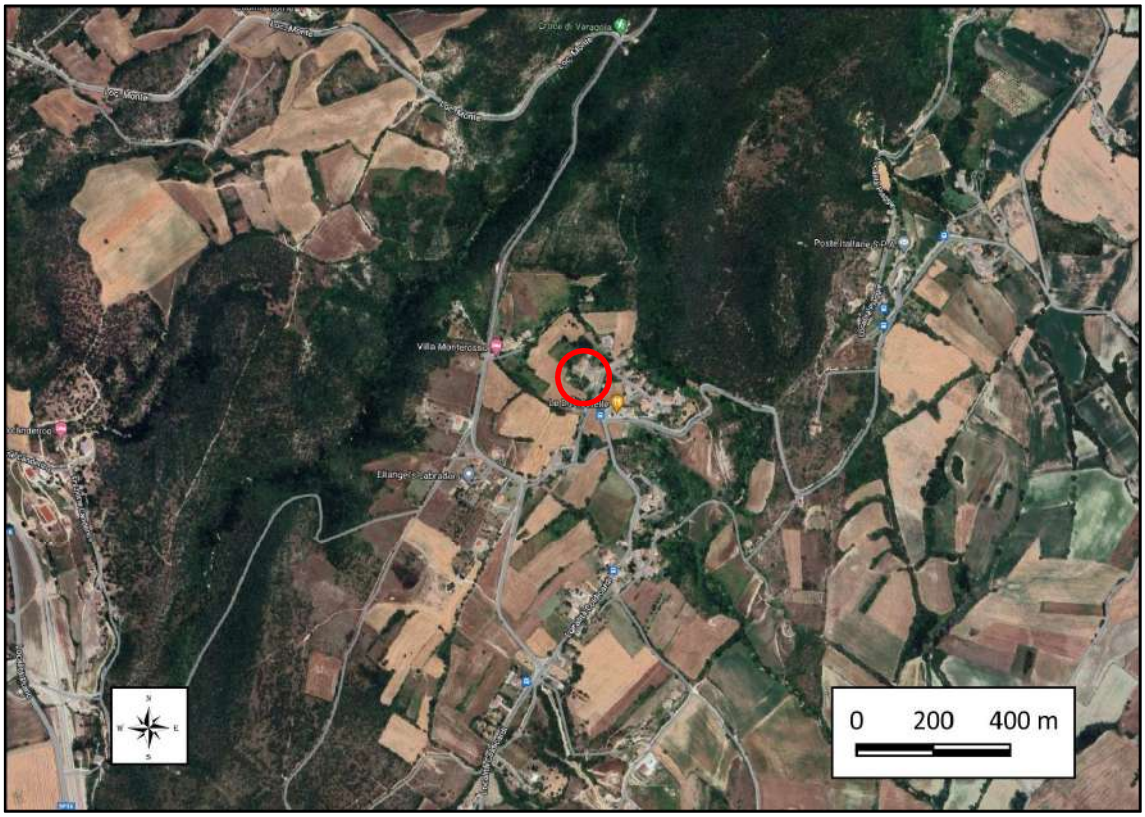


FIG. 3: ORTOFOTO

Area oggetto di indagine

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

- l'edificio identificato con la part. 421 (graffata con la part. 420) è collocato all'interno di una corte comune con altri edifici, rappresentata dalla particella catastale 245 (ente urbano), e il lato a nord-est affaccia sulla strada di accesso al borgo;
- l'edificio identificato con la particella catastale 420 che, come precedentemente detto, è costituito da un piccolo locale accessorio, confina su due lati (nord-est e nord-ovest) con la suddetta corte comune (part. 245) e per i restanti due lati (sud-est e sud-ovest) confina con la particella catastale 249. Presenta anch'esso, nel lato nord, un affaccio sulla strada di accesso al borgo.

Gli edifici in oggetto, edificati al limite nord della frazione di Monterosso, sono stati eretti ai margini di una corte comune, in posizione ravvicinata:

- Immobile A identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 421 (graffata con la particella 420): edificio che si sviluppa ad un piano fuori terra, oltre al piano terra ed identificato con il civico 45. L'ingresso all'abitazione avviene grazie ad una piccola scalinata esterna di n° 5 gradini che si affaccia sulla corte comune.
  Il piano terra, che risulta in parte interrato per la morfologia del terreno, presenta l'ingresso direttamente sulla strada di accesso al borgo.
  - Accessorio A1: locale costruito a fianco dell'abitazione al limite sud sul lato lungo che risulta in comune con l'abitazione stessa. L'accesso al locale accessorio avviene direttamente dalla corte comune.
- Immobile B identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 420: trattasi di un piccolo edificio ad un solo piano, quasi completamente diroccato che affaccia sulla strada di accesso al borgo, risulta distaccato dall'abitazione per una sottile striscia di corte comune della larghezza inferiore ad 1 metro.

Completa il lotto di vendita B:

- Corte comune con altri fabbricati costituita da una porzione della particella 245, oggi classificata al catasto come ente urbano. Della suddetta particella 245, la porzione lato nord può essere definita in

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

comune con altri edifici contigui (partt. 244 e 433), mentre la porzione lato sud può essere definita ad uso esclusivo dell'abitazione (part. 420/421) in quanto in posizione retrostante la stessa abitazione. La parte sud della corte esclusiva è collegata alla strada comunale per mezzo di una strada privata.

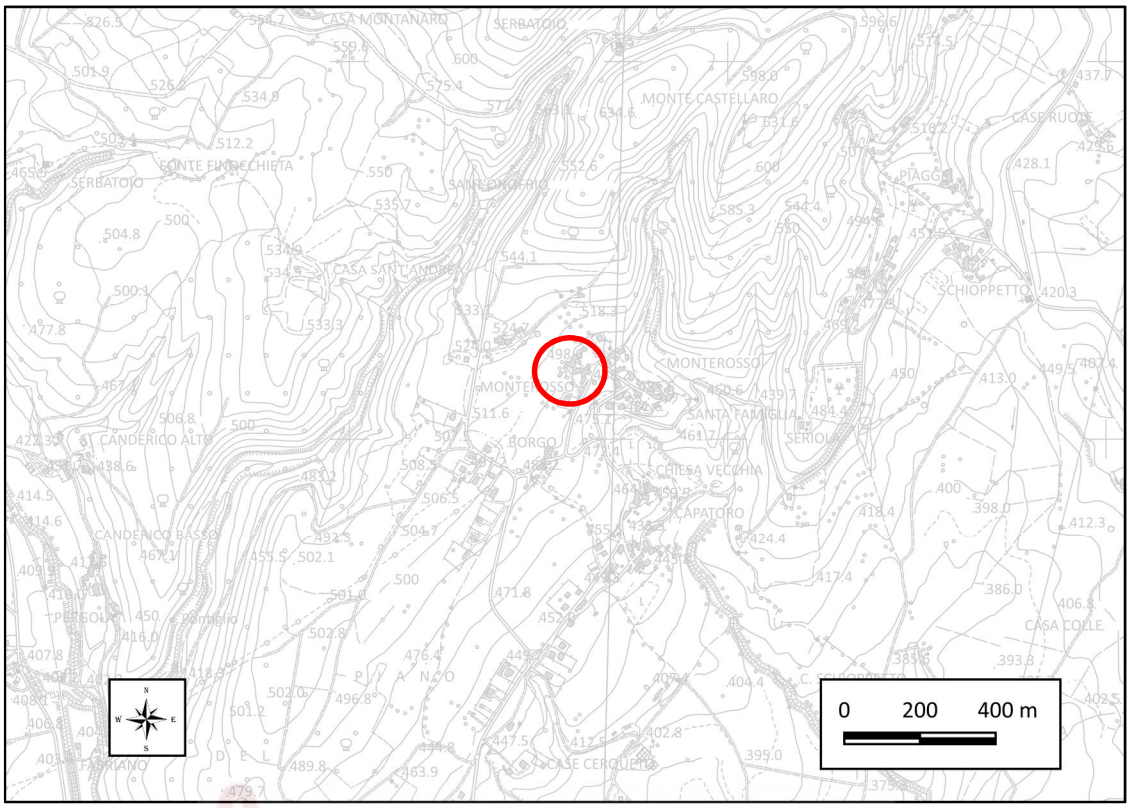


FIG. 4: ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE

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 B di vendita, sono ubicati nella frazione di Monterosso del comune di Sassoferrato (AN), appartengono ad una unica proprietà e sono costituiti da edifici con caratteristiche catastali come meglio indicato nel prospetto di cui al punto 1a. della presente relazione, oltre ad un locale accessorio 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) l'immobile formante il lotto B di vendita si trova in un'area extra agricola e precisamente l'immobile part. 420 (graffato con il 421) è compreso in una zona "B5 completamento residenziale", normata dagli artt. 28-33 delle NTA del PRG; la restante parte della particella di terreno 245 (ente urbano) su cui insiste l'immobile è compresa invece in una zona "C2 espansione residenziale" normata dagli artt. 36-38 delle NTA del PRG. (*All. B8_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

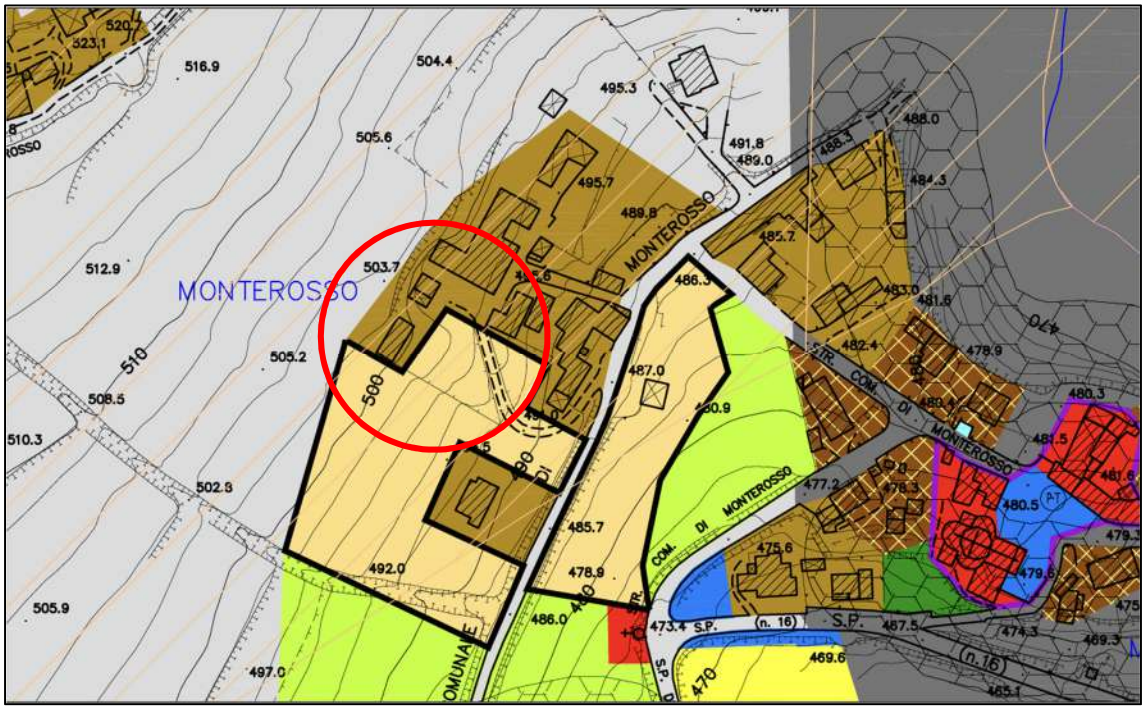


FIG. 5: ESTRATTO DA PRG DEL COMUNE DI SASSOFERRATO (AN)

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 B di vendita, sono costituiti da:

- Immobile A: di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima.
  L'edificio è costituito dall'abitazione identificata con la particella catastale 421 (graffata con la 420) del foglio 32 ed è classificato in categoria A/3 (Abitazione di tipo economico).
  Si articola su un solo piano fuori terra, oltre al piano terra: (*All. B9_Planimetria catastale fabbricato*)
    - Il piano terra ha una superficie netta di circa 105 mq (comprensivo dell'accessorio A1) con altezze dei locali di circa mt 2,50.
      Al piano terra si accede dalla strada di accesso al borgo, risulta suddiviso in due ambienti ed è utilizzato esclusivamente come locale di sgombero/magazzino. Costituisce il piano terra

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

anche il locale accessorio, anch'esso utilizzato come magazzino, da cui si accede dalla corte comune.

- Il primo piano ha una superficie di circa 80 mq con altezze dei locali variabili in quanto è dipendente dall'altezza della falda di copertura: varia da un massimo di mt 4,90 nel punto di colmo, ad un minimo di mt 1,95 nel punto più basso.
  Al piano primo si trova l'abitazione costituita da un ingresso/soggiorno, cucina, due camere ed un bagno dove si trovano vasca e bidet.

La struttura portante dell'edificio è in muratura realizzata con pietre e mattoni lasciati a faccia vista nella parte esterna, spesso in maniera poco rifinita; il solaio presenta la struttura in legno e il manto di copertura a due falde è stato realizzato con coppi con canali di gronda in lamiera zincata; il locale accessorio presenta invece il tetto ad una falda posto ad una quota più bassa rispetto a quello dell'abitazione con manto di copertura in coppi e assenza di canali di gronda.
Al lato nord dell'edificio, dalla strada che conduce al borgo si accede direttamente al piano terreno per mezzo di una vecchia porta in legno quasi completamente marcita. Il piano terra costituito da due locali contigui utilizzati come magazzino, risulta completamente allo stato grezzo, con pavimento in terra, muri in pietra grezza e assenza di impianto elettrico e idrico. Il solaio intermedio realizzato in legno è stato rinforzato nel primo locale con longarine in ferro poste trasversalmente e poggianti sulla muratura portante intermedia e perimetrale; nel secondo locale, essendo lungo circa 10 mt, sono state realizzate n° 2 colonne intermedie in c.a. da cm 30 x 30 su cui poggiano delle travi di rinforzo trasversali a sostegno del solaio intermedio.
Sul solaio si intravedono tracce di tubature bloccate in maniera posticcia e realizzate con materiali diversi, vecchie testimonianze di interventi manutentivi eseguiti in maniera grossolana a servizio dell'abitazione posta al piano superiore.
L'ingresso all'abitazione al piano primo, identificato con il civico 45, affaccia nella corte comune e si accede per mezzo di pochi gradini che portano ad un piccolo ballatoio finale, con una semplice ringhiera in ferro e protetto dalle intemperie da una pensilina.
Dal portone di ingresso, in legno con serratura non di sicurezza, si accede in un disimpegno/corridoio che conduce al locale soggiorno, lungo il corridoio si trova la porta di accesso alla cucina con camino munito di caldaia per il riscaldamento invernale dei locali. L'interno è rifinito con pavimento in mattonelle di monocottura, le finestre sono in legno con vetro monolitico (non vetro camera) e le porte sono lisce in tamburato economiche. Le finestre presentano la soglia interna realizzata con le stesse mattonelle della pavimentazione e quelle della zona giorno hanno il parapetto alto circa 50 cm; esternamente alle finestre vi sono inferriate in ferro e scuroni anch'essi in legno.
Il solaio della zona giorno è stato rifinito con cartongesso lasciando parzialmente visibili unicamente le travi dell'orditura principale; in corrispondenza della cucina è stato creato un soppalco da cui si accede per mezzo di una scala con struttura in ferro posta lungo il corridoio; il soppalco risulta utilizzabile unicamente come zona di sgombero in quanto, nel punto più alto presenta un'altezza di circa 1,00 mt.
In posizione opposta rispetto alla zona giorno sono presenti le camere e il bagno dell'appartamento, da cui si accede sempre per mezzo del corridoio; le rifiniture sono le medesime della zona giorno a differenza del solaio dove manca la rifinitura in cartongesso e sono visibili le travi principali e l'orditura secondaria di listoni in legno su cui poggiano le pianelle in argilla.
Non si notano sul soffitto tracce di infiltrazione di acqua piovana, a testimonianza che il manto di copertura non risulta ammalorato, ne tracce di umidità nei muri dovuti a risalita di acqua per capillarità.
Il bagno presenta una vasca ed un bidet oltre ad un boiler elettrico per la produzione di acqua calda, pavimento e pareti piastrellate con le medesime mattonelle in monocottura.
Impianto elettrico a norma, impianto idrico funzionante, nelle stanze sono presenti radiatori in alluminio e in ghisa dell'impianto di riscaldamento collegati per mezzo di un impianto sottomurato alla caldaia inserita nel camino a legna; nel soggiorno e nel bagno si notano dei radiatori collegati con tubi a vista, anche in maniera posticcia. Non esiste l'impianto di alimentazione del gas-metano e i fornelli della cucina sono alimentati da una bombola di butano posta all'interno del locale.
In definitiva, il fabbricato rappresenta una classica costruzione economica, dove sopra ad un locale magazzino è stata realizzata un'abitazione con finiture e materiali economici e dove gli interventi

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

manutentivi effettuati nel corso degli anni si sono limitati all'indispensabile e con soluzioni tecniche anch'esse di scarsa qualità. Allo stato attuale l'abitazione al piano primo dell'immobile, seppur necessita di alcuni interventi di ripulitura e sistemazione, risulta abitabile. (*All. B10_Foto Immobile A*)

- Accessorio A1: magazzino di circa 25 mq da cui si accede direttamente sulla corte comune, realizzato a fianco dell'abitazione con cui ha un lato in comune. Struttura portante in pietra e mattoni lasciati a faccia vista nella parte esterna e grossolanamente intonacati nella parte interna, pavimento in cemento, copertura con struttura in travi di legno, manto di copertura in coppi ad una falda.
  Al locale si accede attraverso un portellone a tre ante realizzato in legno e al suo interno presenta un soppalco in legno raggiungibile per mezzo di una scala a pioli in legno, finestre in legno quasi completamente ammalorate ed inferriata esterna.
  Impianto elettrico realizzato a vista non a norma di legge, impianto idrico e riscaldamento inesistente. (*All. B10_Foto Immobile A*)

- Immobile B: di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima.
  L'edificio è costituito dall'immobile identificato con la particella catastale 420 (graffata con la 421) del foglio 32 ed è classificato in categoria A/3 (Abitazione di tipo economico). (*All. B9_Planimetria catastale fabbricato*)
  Nella realtà trattasi di un piccolo edificio che affaccia sulla strada di accesso al borgo, ad un unico piano con una superficie totale di circa 16 mq posto sullo spigolo nord-est dell'abitazione (part. 421) ad una distanza di circa 1 mt.
  Presenta la struttura portante realizzata in pietra e mattoni, con tetto in coppi a due falde che presenta due locali: nel primo completamente aperto è stato costruito un forno a legna utilizzato in passato per cuocere il pane; l'altro locale accessibile in posizione opposta tramite una porticina in legno è utilizzato come piccolo magazzino. (*All. B11_Foto Immobile B*)

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 B e dopo aver effettuato un confronto con la situazione reale dei luoghi ha potuto constatare che la rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.

Per l'immobile della presente relazione di stima è però 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 B, alla data attuale risultano completamente in stato di abbandono (immobile B di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima) o completamente in disuso (immobile A di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima). 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.

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

E' stato però recuperato e depositato agli atti dal custode giudiziario dei beni un contratto di comodato d'uso gratuito riguardante l'abitazione al piano primo dell'immobile contraddistinto al catasto urbano di Sassoferrato al foglio 32 part. 421 (Immobile A Immobile A di cui al precedente punto 2a.). Nel dettaglio:

- Contratto di comodato gratuito stipulato con decorrenza dal 01/09/2020 a tempo indeterminato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Senigallia il 11/09/2020 con il n. 983.
  Comodante: Sig.r [redacted] (*All. B12_ Contratto di comodato*)

Da notare che il suddetto contratto di comodato riporta erroneamente le indicazioni catastali dell'immobile contraddistinto al catasto urbano del comune di Sassoferrato al foglio 32 part. 244 sub 2 che invece risulta inabitabile.

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 B.

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;

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. B13_ 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. (*All. B14_ Estratto di matrimonio*)

- ***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. B13_ Ispezione ipotecaria*) non risultano altre domande giudiziali in corso o altre trascrizioni oltre a quelle indicate al successivo punto 2g2. ad eccezione del contratto di comodato indicato al precedente punto 2 e. (*All. B12_ Contratto di comodato*)

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.***

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 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. B12_ 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. B15 - 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. B16 – 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:
  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. B17 – 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. B18 - Pignoramento immobili 1760-2511*)

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

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.).

Da ricordare inoltre l'esistenza del contratto di comodato gratuito stipulato con decorrenza dal 01/09/2020 a tempo indeterminato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Senigallia il 11/09/2020 con il n. 983. riguardante l'immobile censito al foglio 32 part. 421 (Immobile A Immobile A di cui al precedente punto 2a.) meglio descritto al precedente punto 2e. della presente relazione di stima.

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 B.

- ***Difformità catastali***
  Il sottoscritto non ha rilevato difformità catastali per gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel lotto di vendita B.
  Il sottoscritto c.t.u. ha potuto altresì verificare che per gli altri immobili che costituiscono il lotto di vendita B 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.

- ***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 B si trovano in un'area extra agricola e precisamente l'immobile part. 420 (graffato con il 421) è compreso in una zona "B5 completamento residenziale", normata dagli artt. 28-33 delle NTA del PRG; la restante parte della particella di terreno 245 (ente urbano) su cui insiste l'immobile è compresa invece in una zona "C2 espansione residenziale" normata dagli artt. 36-38 delle NTA del PRG. (*All. B8_Certificato destinazione urbanistica*).
  Per la situazione del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di pignoramento compreso nel lotto di vendita B, 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.

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

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

- ***La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.***

Come già indicato, i beni oggetto di stima del lotto di vendita B 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. B19_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	420 (Graffata con 421	dal 26/04/1999	[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	

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;

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

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), non ha ricevuto alcuna documentazione.

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.

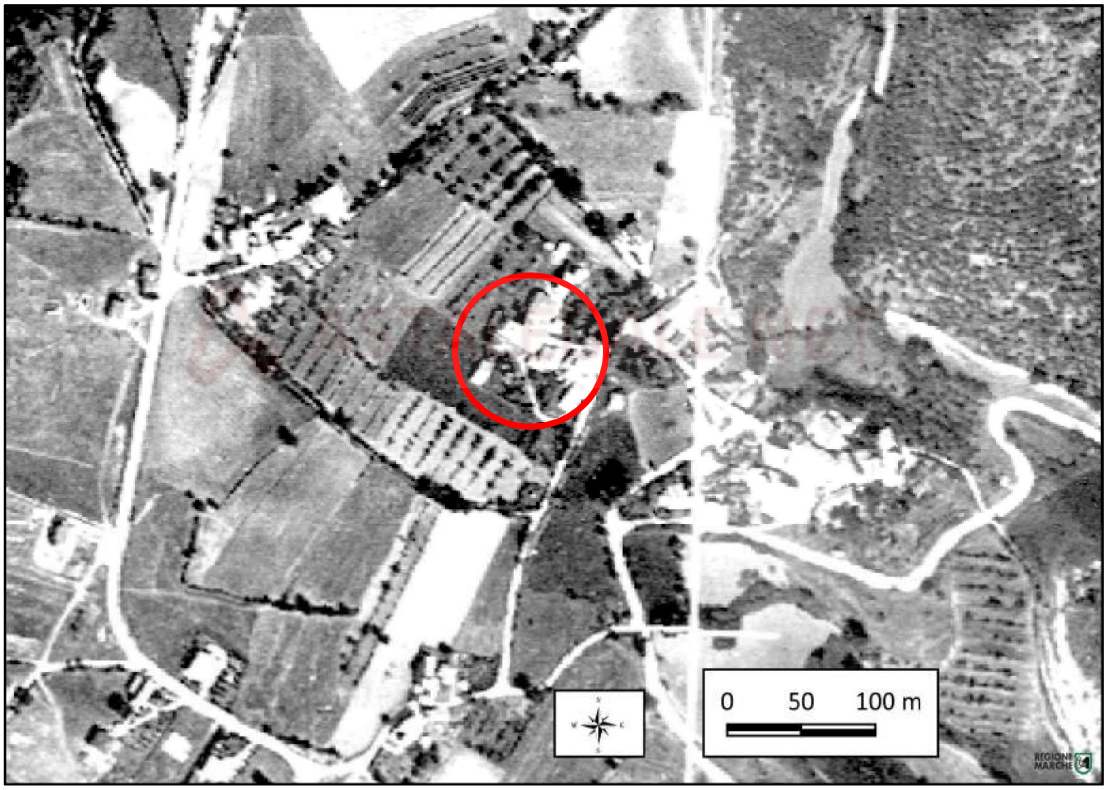


FIG. 6: ESTRATTO ORTOFOTO DEL 1978 (DA WMS DELLA REGIONE MARCHE)

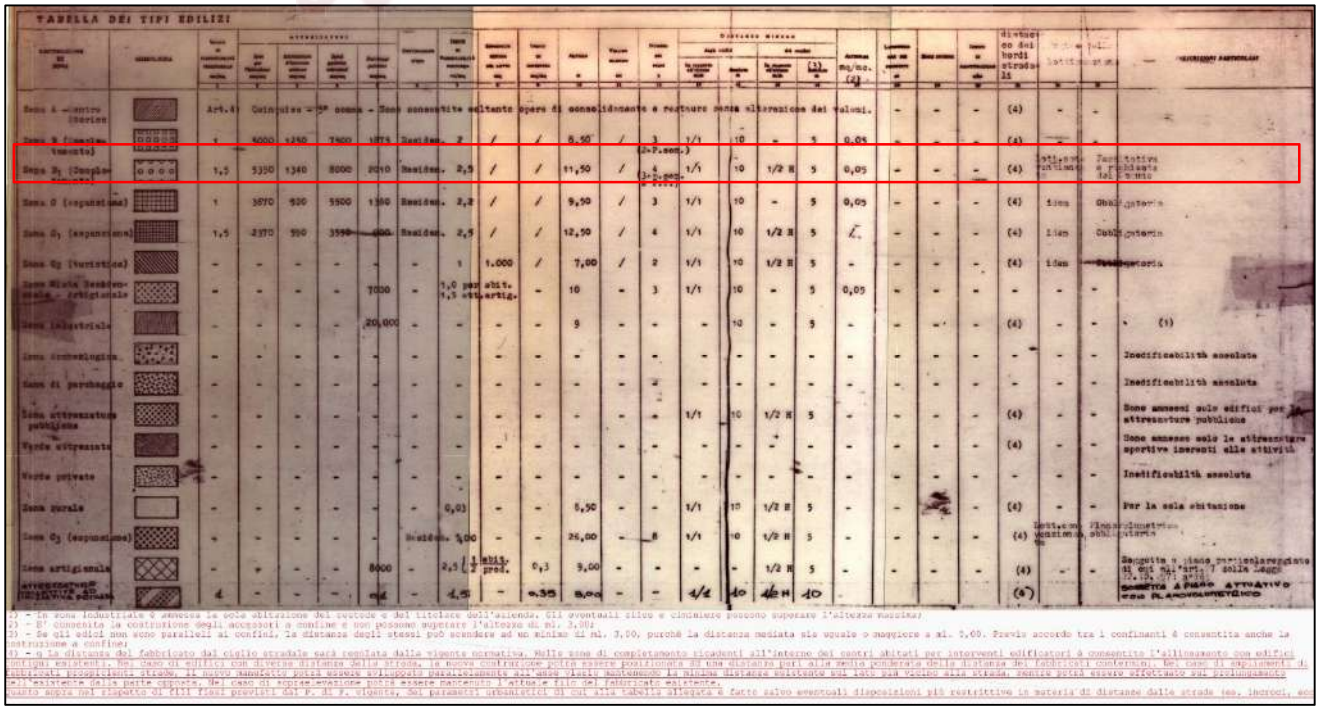
Immobili in oggetto

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

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

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



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 B di vendita è risultata negli archivi.

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 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 B 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, unicamente per l'abitazione posta al piano primo dell'immobile A esistono le condizioni di abitabilità previo allontanamento della bombola di butano dalla cucina. Gli altri ambienti compresi nel lotto di vendita B invece non presentano caratteristiche igienico-sanitarie, di salubrità e di sicurezza tali da permettere la loro occupazione e, possono pertanto, essere definiti inabitabili.

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>

Unicamente per l'abitazione posta al piano primo dell'immobile A di cui al precedente punto 2b. della presente relazione di stima, che risulta abitabile, non essendo riuscito a recuperare alcuna certificazione energetica, previo richiesta di una offerta economica il sottoscritto c.t.u. ha incaricato un ingegnere abilitato del posto a procedere alla redazione della certificazione energetica. (*All. B20_Offerta redazione APE*)

Pertanto, dopo comunicazione alle parti interessate a mezzo PEC, si è recato in data 23/07/2024 (*All. B21_Ricevuta di consegna chiavi*) sul luogo per un sopralluogo dell'abitazione insieme al suddetto ingegnere che ha redatto la certificazione energetica.

La certificazione energetica emessa dal tecnico identificata con il codice 20240723-042044-29135 valida fino al 23/07/2034 ha calcolato la prestazione energetica globale del fabbricato ponendo l'abitazione nella classe di prestazione G (edificio meno efficiente). (*All. B22_Attestato di prestazione energetica*)

I restanti fabbricati compresi nel lotto di vendita B sono definiti dal sottoscritto inabitabili e pertanto non necessitano 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 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:

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

"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.

Dopo un'attenta valutazione del mercato locale, il sottoscritto ha scartato anche la possibilità di utilizzare il valore di trasformazione per la stima del lotto di vendita B ipotizzando un loro uso diverso dall'attuale in quanto gli immobili non presentano un potenziale di trasformazione che sia:

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

Pertanto vista la particolarità dell'immobile oggetto di stima, particolarità nella posizione geografica, ma soprattutto particolarità nella condizione attuale e nelle caratteristiche costruttive, ed effettuate tutte le valutazioni del caso il sottoscritto c.t.u. per la determinazione del più probabile valore di mercato ha deciso di applicare il metodo della capitalizzazione del reddito (income approach).

Infatti, considerando la superficie dell'immobile A di cui al precedente punto 2b., il sottoscritto ha constatato l'esistenza, seppur minima, di un mercato delle locazioni di coloro che, abitando in un centro cittadino limitrofo, cercano una vecchia casa colonica per rifugiarsi nei week-end e nel periodo estivo collocata in un contesto semplice e spartano, per interrompere i ritmi frenetici della città.

Pertanto, gli immobili compresi nel lotto di vendita B, ad eccezione dell'immobile B, dopo una necessaria ripulita e sistemazione per la completa messa a norma e tenendo conto delle caratteristiche costruttive, della collocazione in un piccolo borgo adatto per chi cerca tranquillità in quanto semi-disabitato, la presenza dell'ampia corte antistante l'abitazione che, insieme all'assenza di traffico, rendono la location adatta per famiglie con bambini, potrebbero essere immessi sul mercato ad un equo prezzo di locazione.

Il sottoscritto procede quindi con la stima per capitalizzazione del reddito sulla base delle suddette considerazioni che così riassume:

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

- nella stima, la scelta del procedimento di valutazione è, tra l'altro, funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato e per i beni oggetto di stima non sono state reperite informazioni per mancanza di un mercato attivo di beni simili sia nelle compravendite che nelle locazioni;

- la zona dove sorge l'edificio non verrà interessata nel medio periodo da importanti sviluppi che possano generare una importante rivalutazione o svalutazione del valore finale del bene;

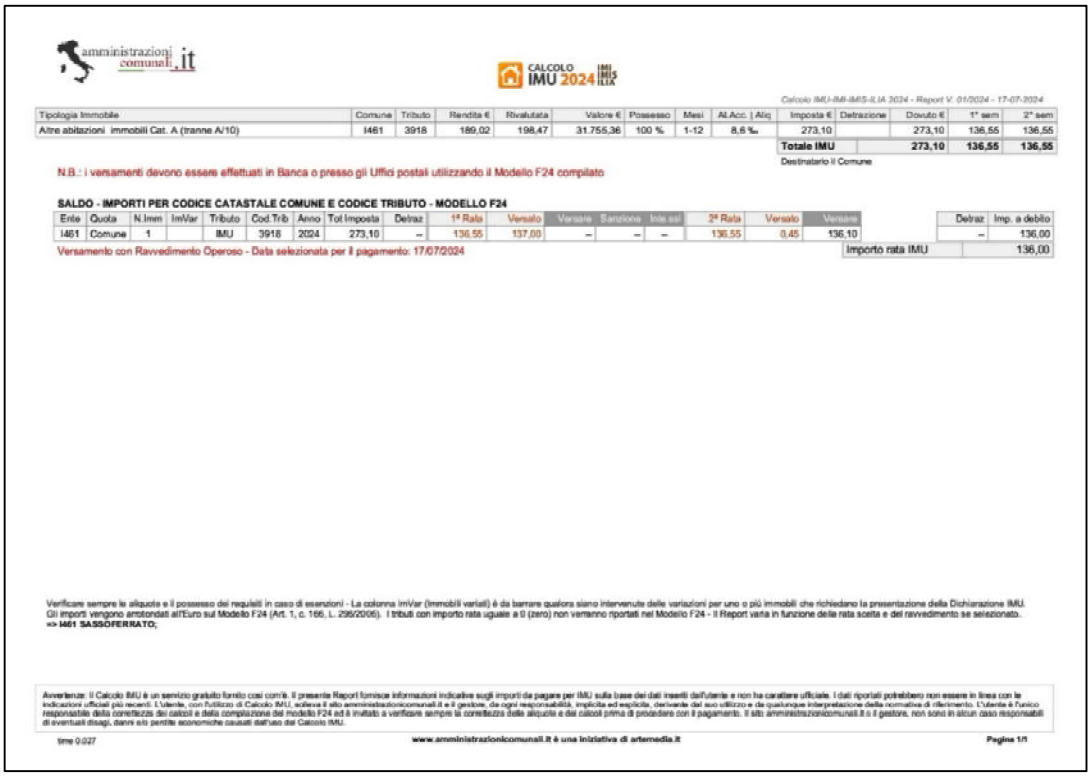
- l'attività di locazione di vecchie case coloniche è un'attività presente da molti anni nei piccoli centri dell'entroterra e non si prevedono variazioni significative in termini di costo e di ricavi.

Le suddette "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" ed. apr. 2022, al cap. N.2.3.1 citano testualmente: "*… il procedimento della capitalizzazione diretta che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione*"; e al punto N.2.2.1 viene definito il canone di mercato come "*… l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Dalla consultazione di operatori immobiliari della zona che hanno fornito al sottoscritto c.t.u. informazioni circa l'entità dei canoni di locazione annui applicati per fabbricati rurali nel territorio comunale e dopo aver effettuato un confronto con prezzi di locazione applicati ad immobili simili che si trovano nelle campagne della vallata del fiume Musone, per la locazione dell'immobile A compreso nel lotto di vendita B (abitazione e garage attiguo) si è ritenuto congruo applicare un canone di euro 3.000,00/annui a condizione che il fabbricato venga ripulito, vengano effettuati lavori di manutenzione ordinaria e venga messo in sicurezza l'immobile B.

La stima del reddito netto dei fabbricati da valutare verrà effettuata dal sottoscritto tramite la stesura di un semplice bilancio estimativo immobiliare, dove le entrate sono rappresentate dal reddito lordo (canone di locazione annuo) e le spese sono rappresentate dai costi sostenuti dal proprietario per la gestione immobiliare.

Viene anzitutto effettuato il calcolo dell'importo dell'IMU mediante il calcolatore dell'IMU presente nel sito https://www.amministrazionicomunali.it/imu/calcolo_imu.php e si ottiene:



amministrazioni comunali.it

CALCOLO IMU 2024

Calcolo IMU-IMI-IMIS-ILIA 2024 - Report V. 01/2024 - 17-07-2024

Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al.Acc. | Aliq	Imposta €	Detrazione	Dovuto €	1° sem	2° sem
Altre abitazioni immobili Cat. A (tranne A/10)	I461	3918	189,02	198,47	31.755,36	100 %	1-12	8,6 ‰	273,10		273,10	136,55	136,55
									Totale IMU		**273,10**	**136,55**	**136,55**

Destinatario Il Comune

N.B.: i versamenti devono essere effettuati in Banca o presso gli Uffici postali utilizzando il Modello F24 compilato

SALDO - IMPORTI PER CODICE CATASTALE COMUNE E CODICE TRIBUTO - MODELLO F24

Ente	Quota	N.Imm	ImVar	Tributo	Cod.Trib	Anno	Tot Imposta	Detraz	1ª Rata	Versato	Versare	Sanzione	Int.ssi	2ª Rata	Versato	Versare
I461	Comune	1		IMU	3918	2024	273,10	–	136,55	137,00	–	–	–	136,55	0,45	136,10

Detraz	Imp. a debito
–	136,00
Importo rata IMU	136,00

Versamento con Ravvedimento Operoso - Data selezionata per il pagamento: 17/07/2024

Verificare sempre le aliquote e il possesso dei requisiti in caso di esenzioni - La colonna ImVar (Immobili variati) è da barrare qualora siano intervenute delle variazioni per uno o più immobili che richiedano la presentazione della Dichiarazione IMU.
Gli importi vengono arrotondati all'Euro sul Modello F24 (Art. 1, c. 166, L. 296/2006). I tributi con importo rata uguale a 0 (zero) non vengono riportati nel Modello F24 - Il Report varia in funzione della rata scelta e del ravvedimento se selezionato.
=> I461 SASSOFERRATO;

Avvertenze: Il Calcolo IMU è un servizio gratuito fornito così com'è. Il presente Report fornisce informazioni indicative sugli importi da pagare per IMU sulla base dei dati inseriti dall'utente e non ha carattere ufficiale. I dati riportati potrebbero non essere in linea con le indicazioni ufficiali più recenti. L'utente, con l'utilizzo di Calcolo IMU, solleva il sito amministrazionicomunali.it e il gestore, da ogni responsabilità, implicita ed esplicita, derivante dal suo utilizzo e da qualunque interpretazione della normativa di riferimento. L'utente è l'unico responsabile della correttezza dei calcoli e della compilazione del modello F24 ed è invitato a verificare sempre la correttezza delle aliquote e dei calcoli prima di procedere con il pagamento. Il sito amministrazionicomunali.it o il gestore, non sono in alcun caso responsabili di eventuali disagi, danni e/o perdite economiche causati dall'uso del Calcolo IMU.

time 0.027

www.amministrazionicomunali.it è una iniziativa di artemedia.it

Pagina 1/1

FIG. 8: CALCOLO IMU (DA SITO WEB AMMINISTRAZIONICOMUNALI.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

L'IMU annuo dovuto dal proprietario dell'immobile è pari ad euro 273,10

Le principali altre voci di passivo (ammortamento, assicurazione e manutenzione straordinaria a carico del proprietario) sono stimate mediante l'impiego di aliquote minime ricavati dal settore del fisco che devono essere applicati al valore dell'intero immobile.

Il valore dell'immobile da utilizzare in questo caso è stato dal sottoscritto stimato consultando le quotazioni immobiliari semestrali riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate che individuano, il valore di mercato minimo e massimo degli immobili per ogni zona territoriale all'interno di un comune (zona OMI) e suddiviso per tipologia immobiliare e per stato di conservazione.

Considerando che l'immobile oggetto di stima si trova in zona OMI R1 (zona agricola e frazioni minori), il sottoscritto si è riferito a tipologie immobiliari "abitazioni di tipo economico" per l'abitazione e a "box" per l'attiguo garage. Si ha pertanto:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – SEMESTRE 2023/2 –						
Comune	**Zona OMI**	**Codice tipologia**	**Tipologia**	**Stato conservativo**	**Compravendita (euro/mq lordi)**	
					Min.	**max**
Sassoferrato	R1	21	Abitazioni di tipo economico	Normale	400,00	550,00
Sassoferrato	R1	13	Box	Normale	230,00	330,00

Per la determinazione del valore dell'immobile, necessario al calcolo della quota di ammortamento, assicurazione e di manutenzione straordinaria a carico del proprietario, il sottoscritto ha considerato il valore minimo tenendo conto delle condizioni e delle caratteristiche del fabbricato.

Inoltre il sottoscritto ha valutato unicamente il piano primo dell'immobile A e l'accessorio A1 (di cui al precedente punto 2a.) utilizzabile come box auto escludendo il piano terra dell'immobile A e l'immobile B che, allo stato attuale, non sono abitabili e non hanno alcun valore commerciale. Pertanto si ha:

Immobile A (punto 2a. della presente relazione)

- Piano primo: mq 80 x 400,00 euro/mq= euro 32.000,00
- Accessorio A1: mq 25 x 230,00 euro/mq= euro 5.750,00

Totale **euro 37.750,00**

Quindi il bilancio immobiliare risulta:

ATTIVO (euro)		**PASSIVO (euro)**		
canone di locazione annuo lordo	3.000,00	Quota di ammortamento (1% di euro 37.750,00)	377,50	
		Quota di manutenzione straordinaria (1,5% di euro 37.750,00)	566,25	
		Assicurazione a carico della proprietà (0,5% di euro 37.750,00)	188,75	
		Imposte (IMU sul fabbricato)	273,10	
		Consulenza fiscale e tributaria (stima)	100,00	
			1.505,60	
		Altri costi		0,00
		Totale costi a carico della proprietà		1.505,60
		Reddito netto		1.494,40
	3.000,00			**3.000,00**

Si può notare che l'incidenza del costo di esercizio sul reddito lordo è particolarmente alto, infatti risulta pari a: = 1.505,60 / 3.000,00 = 0,5018 = 50,2%; questo è causato dall'ammontare delle spese a carico del

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

proprietario che sono alte rispetto ad un canone di locazione lordo stimato dal sottoscritto particolarmente basso causa le condizioni del fabbricato e le caratteristiche della location.

Il reddito netto del proprietario del fabbricato così trovato, capitalizzato con un opportuno saggio di capitalizzazione permetterà al sottoscritto di calcolare il valore dell'immobile A di cui al precedente punto 2a. e facente parte del lotto di vendita B.

Per l'applicazione del procedimento di stima prescelto, la determinazione del saggio di capitalizzazione corretto è un aspetto di fondamentale importanza in quanto "*il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come il saggio di interesse, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo proviene dal canone di locazione rilevato nel segmento di mercato delle locazioni, il secondo si realizza nel segmento di mercato delle compravendite*" (Simonotti 2011).

Nella ricerca del saggio di capitalizzazione i precetti degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2011) richiamano costantemente la necessità di utilizzare dati ed informazioni rilevati nel mercato immobiliare.

Citando ancora l'*Appraisal Institute* "*ottenere i saggi di capitalizzazione direttamente da transazioni di proprietà comparabili è la migliore tecnica, quando sono disponibili dati sufficienti su vendite di proprietà simili e a prezzi concorrenziali*".

Non esistendo un mercato attivo di beni simili a quello oggetto di stima, la ricerca del saggio di capitalizzazione è effettuata con metodo deduttivo, fondato su schemi teorici che mirano a simulare il mercato immobiliare del bene oggetto di stima senza fare ricorso alla rilevazione diretta dei dati.

Partendo dal concetto che per definizione l'investimento immobiliare è spesso considerato una tipologia di investimento sicura nel lungo termine, il sottoscritto ha trovato in un BTP a lungo periodo un investimento altrettanto sicuro nel tempo.

Dalla consultazione delle informazioni ricavabili dal sito https://www.rendimentibtp.it/, il sottoscritto ha trovato che la media dei rendimenti netti dei quattro titoli con scadenza più lunga (rispettivamente 47, 42, 29 e 28 anni) con durata media di 36,89 anni è pari a: (4,17+4,00+3,67+4,29) / 4 = 4,03% :

Isin	Titolo	durata (anni)	scadenza	tasso	prezzo	cedola netta	rend netto	credito imposta
IT0005441883	2.15-BTP-01MZ72	47,62	01-03-2072	2,15%	61,91	3,04%	4,17%	0,00%
IT0005217390	2.8-BTP-01MZ67	42,62	01-03-2067	2,80%	74,38	3,29%	4,00%	0,00%
IT0005534141	4.5-BTP-01OT53	29,21	01-10-2053	4,50%	103,98	3,79%	3,67%	0,48%
IT0005480980	2.15-BTP-01ST52	28,12	01-09-2052	2,15%	67,46	2,79%	4,29%	0,00%

FIG. 9: RENDIMENTI BPT NETTI CON AGGIORNAMENTO 17/07/2024 ORE 17:45 (da www.rendimentibtp.it)

Il rendimento netto di un tale investimento con scadenza così lontana nel tempo può essere paragonato in termini di sicurezza al rendimento di un investimento immobiliare ottimale, cioè al rendimento di un immobile che si trova nelle condizioni ottimali per lo svolgimento dell'attività a cui è stato progettato e pertanto con i rischi ridotti al minimo.

Nella determinazione del saggio di capitalizzazione finale per l'immobile oggetto di stima, il sottoscritto dovrà necessariamente effettuare alcune correzioni alla media dei rendimenti netti dei BTP pluriennali così trovata in quanto l'immobile oggetto di stima non rappresenta un investimento privo di rischi non avendo caratteristiche e peculiarità ottimali.

Così come suggerito nel punto N.2.3.4.2 delle suddette Linee Guida ABI la localizzazione di un immobile rappresenta un fattore di correzione al fine di ottenere un saggio di capitalizzazione "normale".

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

Per valutare l'entità delle correzioni del saggio di capitalizzazione dovute al posizionamento dell'immobile, il sottoscritto ha confrontato l'andamento in un anno delle quotazioni immobiliari dell'immobile in oggetto con l'andamento nello stesso periodo delle quotazioni di immobili simili localizzati nella medesima zona OMI del comune di Ancona che, essendo il capoluogo di regione, rappresenta una condizione ottimale in termini di localizzazione per le abitazioni, e si ha:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – SEMESTRE 2023/2 –						
Comune	**Zona OMI**	**Codice tipologia**	**Tipologia**	**Stato conservativo**	**Compravendita (euro/mq lordi)**	
					Min.	**max**
Sassoferrato	R1	21	Abitazioni di tipo economico	Normale	400,00	550,00
Sassoferrato	R1	13	Box	Normale	230,00	330,00
				Media	**315,00**	**440,00**
				Valore medio	**377,50**	

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – SEMESTRE 2022/2 –						
Comune	**Zona OMI**	**Codice tipologia**	**Tipologia**	**Stato conservativo**	**Compravendita (euro/mq lordi)**	
					Min.	**max**
Sassoferrato	R1	21	Abitazioni di tipo economico	Normale	400,00	550,00
Sassoferrato	R1	13	Box	Normale	230,00	330,00
				Media	**315,00**	**440,00**
				Valore medio	**377,50**	

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – SEMESTRE 2023/2 –						
Comune	**Zona OMI**	**Codice tipologia**	**Tipologia**	**Stato conservativo**	**Compravendita (euro/mq lordi)**	
					Min.	**max**
Ancona	R1	21	Abitazioni di tipo economico	Normale	650,00	870,00
Ancona	R1	13	Box	Normale	370,00	500,00
				Media	**510,00**	**685,00**
				Valore medio	**597,50**	

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – SEMESTRE 2022/2 –						
Comune	**Zona OMI**	**Codice tipologia**	**Tipologia**	**Stato conservativo**	**Compravendita (euro/mq lordi)**	
					Min.	**max**
Ancona	R1	21	Abitazioni di tipo economico	Normale	720,00	1.050,00
Ancona	R1	13	Box	Normale	420,00	610,00
				Media	**570,00**	**830,00**
				Valore medio	**700,00**	

Variazione valore medio nel periodo 2° semestre 2022 - 2° semestre 2023:

Ancona: euro/mq (597,50 – 700,00) / 597.50 = - 0,1464 = - 14,6%
Sassoferrato: euro/mq (377,50 – 377,50) / 377,50 = 0,00 = 0,0%

Quindi i prezzi delle compravendite hanno subito una diminuzione in Ancona del 14,6% a fronte di una tenuta del prezzo a Sassoferrato.

Applicando la differenza riscontrata al saggio si ha:

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

4,03% + (-14,6%) % = 3,44%

che rappresenta il saggio di capitalizzazione "normale" determinato a partire dal reddito netto di un investimento a BTP con scadenza a lungo periodo opportunamente corretto.

Capitalizzando il reddito netto medio calcolato precedentemente al saggio così trovato, il sottoscritto calcola il valore di stima dell'immobile in oggetto:

V = Reddito netto / saggio di capitalizzazione = euro 1.494,40 / 0,0344 = 43.441,86 euro

Ribadendo ancora una volta che, dopo aver determinato con precisione il reddito netto, la ricerca del saggio di capitalizzazione esatto è risolutiva in una stima condotta con metodo finanziario della capitalizzazione diretta, anche in questo caso il sottoscritto ha deciso di effettuare una ulteriore verifica effettuando la stima del saggio di capitalizzazione in maniera indiretta secondo le indicazioni riportate al punto N.2.3.6 delle linee guida ABI: *"Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso:*

i) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare;

ii) [….]".

Il modello che il sottoscritto applica per la verifica del saggio di capitalizzazione è definito "Band of Investment": trattasi di un modello di stima del saggio di capitalizzazione applicato alle componenti finanziarie dell'immobile da valutare. Il saggio di capitalizzazione netto "i_N" dell'immobile da valutare viene calcolato con la somma ponderata dei saggi delle parti di investimento immobiliare (auto ed etero finanziamento):

$i_N = M \cdot r^* + (1-M) \cdot e$ dove:

M = LTV (Loan to Value) = rapporto tra la parte mutuata e il valore di mercato di un immobile, definito dal testo unico bancario ≤ 0,8;

*r** = saggio di capitalizzazione del mutuo;

e = saggio di redditività della parte autofinanziata.

In altri termini il Band of Investment si svolge con la rilevazione di informazioni nel mercato dei mutui; a tal proposito il sottoscritto alla data del 18/07/2024 tra tutte le soluzioni proposte sul sito www.mutuionline.it, ha individuato la più economica ed ha rilevato la seguente offerta:

CREDIT AGRICOLE ITALIA mutuo denominato "Greenback". (*All. B23 - Preventivo mutuo casa*)
Importo mutuo 30.000,00 euro
Durata (m) = 30 anni
TAEG (r) = 3,00%
LTV (M) = 79,47%

Il sottoscritto calcola:
saggio di capitalizzazione del mutuo = $r^* = r/(1-(1+r)^{-m}) = 0,03 / (1-(1+0,03)^{-30}) = 0,0510 = 5,10\%$
saggio di redditività della parte autofinanziata = $e = (RN - Q_D)/((1-M) \cdot V)$ dove:
RN = Reddito Netto annuo immobili;
Q_D = Quota di ammortamento annua posticipata del mutuo;
V = Valore di mercato immobili precedentemente trovato (43.441,86 euro);

pertanto si ha:
Q_D = importo mutuo · r* = euro 30.000,00 · 0,0510 = 1.530,00 euro
e = (euro 1.494,40 – 1.530,00 euro)/((1-0,7947) · 43.441,86 euro) = - 0,004 = -0,4%

A questo punto il sottoscritto calcola il saggio di capitalizzazione trovato applicando il metodo "Band of Investment":

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

$i_N = M \cdot r^* + (1-M) \cdot e$ = 0,7947 · 0,0510 + (1-0,7947) · (-0,004) = 0,0397 = 3,97%

Volendo calcolare il valore degli immobili utilizzando il suddetto saggio di capitalizzazione si ha:
$V = RN / i_N$ = 1.494,40 / 0,0397 = 37.642,32 euro

Essendo i due valori simili, il sottoscritto effettua la media aritmetica:

(euro 43.441,86 + 37.642,32 euro) / 2 = 40.542,09 euro

che rappresenta il valore dell'immobile A e dell'accessorio A1 di cui al lotto di vendita B.

Della componente fabbricata compresa nel lotto di vendita B, restano al sottoscritto da valutare:
- Piano terra dell'immobile A
- Immobile B

In merito al piano terra dell'immobile A, viste le condizioni in cui versa il sottoscritto non ritiene possa avere un qualsiasi valore commerciale in quanto difficilmente utilizzabile e resta pertanto a servizio del sovrastante appartamento.

Per la determinazione del valore dell'immobile B di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima, trattandosi di un piccolo edificio con una superficie totale di circa 16 mq suddiviso in due locali (un vecchio e tradizionale forno a legna e un piccolo magazzino), il sottoscritto ritiene che trattandosi di locali caratteristici del luogo non dovranno essere demoliti, inoltre avendo un lato in comune con un altro immobile (part. 249) non compresa nella presente relazione di stima, la loro demolizione potrebbe compromettere la stabilità dell'intero edificio; pertanto per la loro valutazione il sottoscritto dopo attenta valutazione e non trovando alcun riferimento al mercato immobiliare locale ha optato per applicare le quotazioni immobiliari semestrali riportate sul sito dell'Agenzia delle Entrate che individuano, il valore di mercato minimo e massimo degli immobili per ogni una zona territoriale all'interno di un comune (zona OMI) e suddiviso per tipologia immobiliare e per stato di conservazione, ritenendo che tali valori siano rappresentativi degli edifici in oggetto.

Considerando che l'immobile oggetto di stima si trova in zona OMI R1 (zona agricola e frazioni minori), il sottoscritto si è riferito a tipologie immobiliari "magazzini", e pertanto si ha:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI: VALORI DI MERCATO – SEMESTRE 2023/2 –						
Comune	**Zona OMI**	**Codice tipologia**	**Tipologia**	**Stato conservativo**	**Compravendita (euro/mq lordi)**	
					Min.	**max**
Sassoferrato	R1	9	Magazzini	Normale	140,00	210,00

Applicando il valore minimo tenendo conto delle condizioni attuali dei fabbricati, il valore dell'immobile B di cui al precedente punto 2a. sarà pari a:

mq 16 x 140,00 euro/mq = euro 2.240,00

Ai valori dei fabbricati il sottoscritto deve aggiungere il valore della corte comune e della porzione di corte esclusiva relativa agli immobili compresi nel lotto di vendita B.

Il sottoscritto definisce come corte comune la parte di terreno compreso nella zona "B5 completamento residenziale" secondo la classificazione del PRG comunale (*All. B8_Certificato destinazione urbanistica*) su cui affacciano gli immobili oggetto della presente relazione di stima ed avente, nel caso specifico, una superficie totale pari a circa mq 598:

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

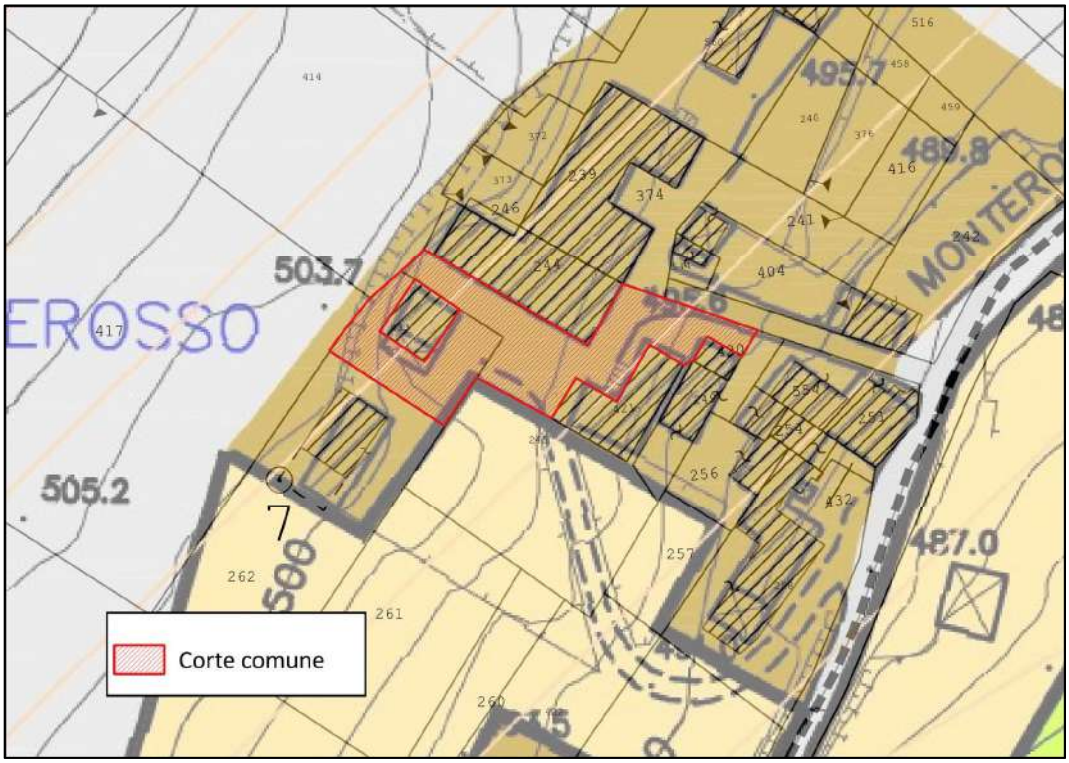


FIG. 10: DELIMITAZIONE CORTE COMUNE (ESTRATTO PRG SU CATASTALE)

Considerando che la corte comune così come è stata indicata dal sottoscritto interessa i seguenti immobili di superficie catastale:

- Immobile part. 244 sub 1 + sub 2: superficie catastale mq 225
- Immobile part 433: superficie catastale mq 66
- Immobile part. 420/421: superficie catastale mq 151

Totale **mq 442**

Pertanto l'incidenza unitaria della superficie della corte comune sulla superficie degli immobili interessati è pari a:

mq 598 / mq 442 = 1,35

La porzione di corte esclusiva da attribuire al lotto di vendita B è invece costituita dalla superficie della particella catastale 245 (ente urbano) al netto della parte di superficie attribuita come corte comune, ed avente, nel caso specifico, una superficie pari a circa mq 630:

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

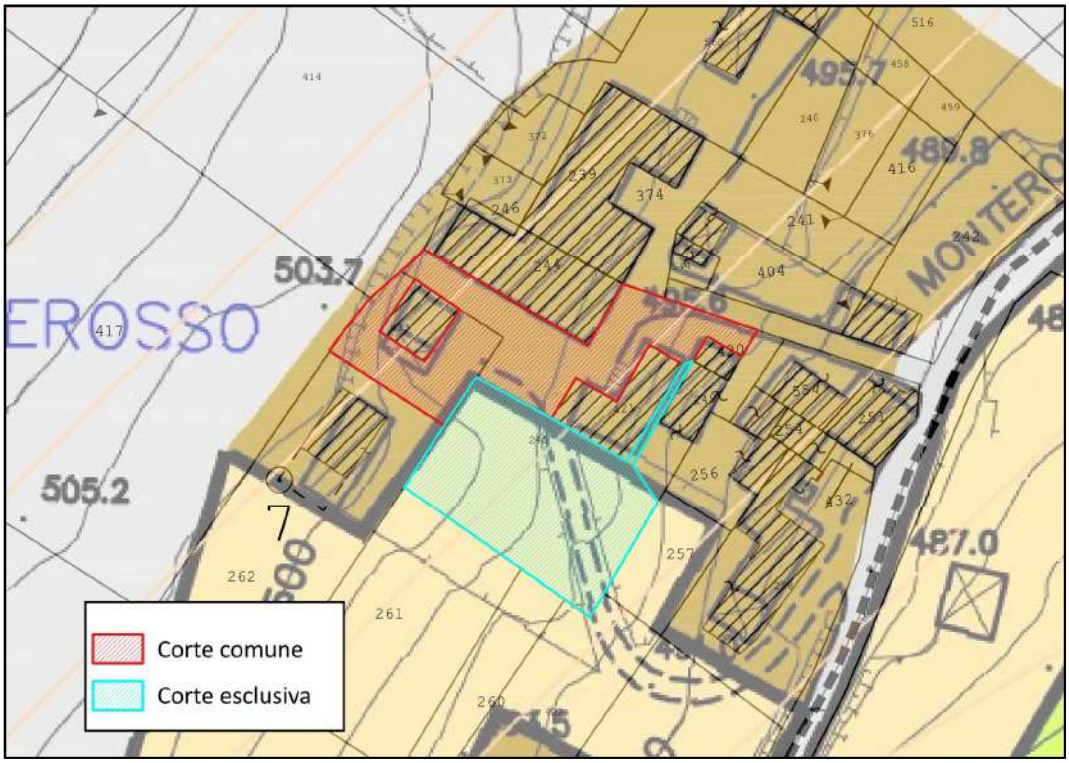


FIG. 11: DELIMITAZIONE CORTE ESCLUSIVA (ESTRATTO PRG SU CATASTALE)

Per la determinazione del valore del terreno della corte 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. B24_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 necessario 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:

FIG. 12: RIVALUTAZIONE MONETARIA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI (DA HTTPS://RIVALUTA.ISTAT.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

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, dalla formula indicata in precedenza, la componente del valore della corte comune unicamente per gli immobili compresi nel lotto di vendita B sarà pari a:

- Corte comune: mq 151 x 1,35 x 35,79 euro/mq = 7.295,79 euro
- Corte esclusiva: mq 630 x 29,83 euro/mq = 18.792,90 euro
  Totale **= 26.088,69 euro**

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

- Immobile A + accessorio A1: euro 40.542,09
- Immobile B: euro 2.240,00
- Valore corte: euro 26.088,69
  Totale **euro 68.870,78**
  Arrotondato a **euro 68.900,00**

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.

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 B 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.

I locali posti al piano terra al di sotto dell'abitazione al loro interno risultano sconnessi e pericolosi, inoltre sono facilmente accessibili in quanto la porta non ha una serratura adeguata; inoltre è necessario impedire che estranei possano accedere all'immobile B (forno a legna) in quanto pericoloso con il tetto pericolante.

Pertanto il sottoscritto ritiene urgente creare una recinzione del tipo provvisoria generalmente utilizzata nei cantieri edili al limite della strada di accesso al borgo che impedisca di accedere ai locali sopradetti e compresi nel lotto di vendita B.

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

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:

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. 1: 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

Quindi si ha:

- Recinzione da realizzare a bordo strada per un totale di circa ml 15,00;
- Cartelli di pericolo da affiggere sulla recinzione per un totale di n° 3 cartelli per un periodo di almeno 6 mesi;

La quantificazione dei costi sarà:

-	Recinzione:	ml 15 x euro/m 10,61	=	159,15 euro
-	Cartelli:	n° 3 x euro 1,32 x mesi 6	=	23,76 euro
	Totale			**182,91 euro**
	Arrotondato			**183,00 euro**

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 B in quanto bene oggetto di stima è pari a:

68.900,00 euro (sessantottomila novecento/00 euro).

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

183,00 euro (centottantatre/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 28 pagine oltre alla pagina di copertina e agli allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli in data 18/03/2024 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