



STUDIO TECNICO  
Geom. GIUSEPPE ALBERTI  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ANCONA  
60020 ANCONA - VIA LAMBRO, 12  
TEL. 071 889826  
FAX 071 2183088

COPIA



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
ANCONA**  
**OGGETTO: C.T.U. CAUSA CIVILE TRA**

**CAUSA ISCRITTA AL N. 3019/04**  
**G.L. : DOTT. MARCO BONIVENTO**

**Premessa**

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile e Penale di Ancona Dott. Marco Bonivento, il sottoscritto Geom. Giuseppe Alberti era nominato C.T.U. nella causa di cui all'oggetto.

Pertanto all'udienza del 03/03/2005 prestava il giuramento di rito inerente i quesiti riportati nel verbale di giuramento del 25/02/2005: " Dica ed accerti il C.T.U. sulla base degli atti e della documentazione di causa, assunte eventualmente anche opportune informazioni c/o terzi, avvalendosi di eventuali ausiliari solo ove strettamente indispensabile, la comoda divisibilità o meno dei beni immobili come specificamente indicati a pag. 4 della citazione introduttiva; nella ipotesi di accertata comoda divisibilità effettui la stima delle rispettive quote determinande, con particolare riguardo alla quota di eventuale pertinenza della curatela fallimentare".

Il sopralluogo fissato dal C.T.U. per il giorno 12/03/2005 alle ore 10,30 non ha avuto luogo per mancata concessione di accesso alla proprietà da parte della Sig.ra

Conseguentemente il C.T.U. ha provveduto ad inviare al legale del  
una nuova convocazione di  
sopralluogo per il giorno 31/03/2005 alle ore 10,30 mediante incontro in loco.

In detto giorno ed ora sono presenti le seguenti persone:



STUDIO TECNICO  
Geom. GIUSEPPE ALBERTI  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ANCONA

80020 ANCONA - VIA LAMBRO, 12  
TEL. 071 889826  
FAX 071 2183088

Ancona, li

- Sig.ra
- Sig.ra
- C.T.U. Geom. Giuseppe Alberti

Con quanto esposto e sulla base degli elementi acquisiti il C.T.U. riferisce alla S.V. Ill.ma quanto di seguito riportato:

### **RELAZIONE TECNICA**

- Trattasi di immobile ubicato nel Comune di Offagna in Via Torre Vecchia n. 9 costituito da un corpo principale adibito ad uso civile abitazione, mentre l'annesso posto sulla parte retrostante è formato da un deposito ed autorimessa con a lato un forno a legna e relativa legnaia.

Le dimensioni di ingombro del fabbricato principale sono di ml 12,70 x 12,20 con la C.T. di ml 3,50 x 2,60.

Relativamente all'annesso le dimensioni sono di ml 10,40 x 8,40 ed il forno a legna e relativa legnaia hanno una superficie di mq 13,50.

Gli immobili sono stati edificati su area della superficie di mq 788 compresa quella di sedime del fabbricato.

Il bene di cui in trattazione è stato edificato con struttura portante in muratura e copertura in laterizio.

Si presenta nel suo insieme in buone condizioni di conservazione e manutenzione, con infissi in legno e controfinestre esterne in alluminio anodizzato

Le pareti esterne hanno uno spessore di cm 70 e sono intonacate e con presenza di sportelloni in legno.



STUDIO TECNICO  
Geom. GIUSEPPE ALBERTI  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ANCONA

60020 ANCONA - VIA LAMBRO, 12  
TEL. 071 888628  
FAX 071 2183088

Ancona, li

Il riscaldamento è costituito da una caldaia a gas liquido per produzione di acqua calda.

Il piano terra del corpo principale è costituito da ampio ingresso, salone, cucina, due camere, bagno e centrale termica.

Il piano primo è raggiungibile tramite un'ampia scala ed è costituito da n. 5 stanze, bagno e balcone.

Relativamente al corpo annesso risulta edificato con pilastri, blocchi lecablok in fibrocemento e pavimentazione in cemento.

Si evidenzia che appartiene alla massa da stimare anche un terreno ad uso agricolo ubicato in adiacenza all'immobile di cui in trattazione della superficie complessiva di Ha 1 11 12.

• **Descrizione beni**

I beni di cui in trattazione sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Offagna come di seguito riportato:

- Fog. 7
- **Mapp. 219/2**
  - Via Torre Vecchia n. 9
  - Piano terra e primo
  - Cat. A/7
  - Classe 2
  - Vani 13
  - R.C. € 1.174,94

- Fog. 7
- **Mapp. 219/3**
  - Via Torre Vecchia n. 9
  - Piano terra



STUDIO TECNICO  
Geom. GIUSEPPE ALBERTI  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ANCONA

60020 ANCONA - VIA LAMBRO, 12  
TEL. 071 888828  
FAX 071 2183088

Ancona, li

- Cat. C/6
- Classe 5
- Sup. mq 56
- R.C. € 66,52

- Fog. 7
- **Mapp. 219/4**

- Via Torre Vecchia n. 9
- Piano terra
- Cat. C/2
- Classe 2
- Sup. mq 31
- R.C. € 49,63
- ( Allegato n. 1 )

- **Terreno**
- Fog. 7

- **Mapp. 409**
- Sem. Arb.
- Classe 3
- Superficie Ha 0 27 70
- R.D. € 10,01
- R.A. € 12,88

- Fog. 7
- **Mapp. 619**
- Sem. Arb.
- Classe 4



STUDIO TECNICO  
Geom. GIUSEPPE ALBERTI  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ANCONA

60020 ANCONA - VIA LAMBRO, 12  
TEL. 071 888628  
FAX 071 2183068

Ancona, li

- Superficie Ha 0 83 00
- R.D. € 25,72
- R.A. € 34,29

- Fog. 7

- **Mapp. 620**

- Fabb. rurale
  - Superficie Ha 0 00 42
  - R.D. € 10,01
  - R.A. € 12,88
- ( Allegato n. 2 )

• **[REDACTED]**

Il bene di cui in trattazione è pervenuto in proprietà al Sig.  
con rogito notaio Armando Costantini di Ancona del 25 ottobre 1978,  
Rep. 91900 – Fasc. 14181 e successivamente trascritto all'Ufficio del Registro di  
Ancona il 14 novembre 1978 al n. 6131.

( Allegato n. 3 )

La trascrizione dell'Atto Giudiziario è stata effettuata all'Agenzia del  
Territorio il 14 febbraio 2003 al n. 66 – RG 3540.

( Allegato n. 4 )

Sono inoltre emerse le seguenti formalità già cancellate:

- Ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Ancona di prima iscrizione del  
22/09/1982 – RG 10808, cancellata il 25/03/1988.

( Allegato n. 5 )

- Ipoteca a favore della Cassa di Risparmio di Ancona di seconda iscrizione



STUDIO TECNICO  
Geom. GIUSEPPE ALBERTI  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ANCONA

60020 ANCONA - VIA LAMBRO, 12  
TEL. 071 888828  
FAX 071 2183088

Ancona, li

del 22/09/1982 - RG 10807, cancellata il 25/03/1988.

( Allegato n. 6 )

- Ipoteca giudiziale di £. 900.000.000 iscritta al n. 1405 R.P. a favore dell'Inps

Atto di citazione notificato il 20/11/1998 e trascritto il 17/12 1998 al n. 12676 a favore di

- Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Ancona in data 19/02/1999 trascritta l'08/04/1999 al n. 3949 R.P.

• Valutazione degli immobili

Fabbricato principale ed annessi

La valutazione sarà eseguita tenendo in considerazione lo stato attuale dei luoghi e la destinazione urbanistica.

Pertanto avremo:

- Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito netto annuo presunto
- Determinazione del valore commerciale

□ Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito

La stima sarà effettuata in base alla capitalizzazione del reddito netto annuo presunto.

Sarà quindi stabilito il reddito annuo lordo dal quale saranno detratte tutte le spese per tasse e contributi vari, perpetuità, sfitti ed insolvenze.

Nella determinazione del reddito presunto e del tasso di capitalizzazione, si è tenuto conto della ubicazione, uso e scomparto interno, agi e comodità, accessori ed ampiezza dei locali, grado di solidità e manutenzione e di tutte le condizioni



Ancona, li

intrinseche ed estrinseche che possono influire sia favorevolmente sia sfavorevolmente.

Nell'intento di contenere la valutazione entro limiti il più possibile obiettivi, nella presente estimazione si applicano criteri prudenziali ed adeguati allo scopo.

Da indagini fatte nell'intento di ricercare il saggio medio di capitalizzazione in investimenti del genere, si è pervenuti nella determinazione che esso oscilla intorno al 3,00 / 4,00 %.

Avuto riguardo delle caratteristiche e dei criteri costruttivi dell'immobile oggetto di stima, si determina il valore commerciale per capitalizzazione di reddito come di seguito riportato:

- REDDITO ANNUO LORDO PRESUNTO	€ 12.000
- ONERI FISCALI ED AMMINISTRATIVI	20%
- REDDITO ANNUO NETTO	€ 9.600
- TASSO DI CAPITALIZZAZIONE	3,50%
- VALORE A REDDITO	€ 274.286

□ Determinazione del valore commerciale

In considerazione di quanto esposto in precedenza e dall'esame ed informazioni avute sui prezzi di mercato per beni simili nella zona, tenuto conto di tutti i fattori che possono influire sia positivamente sia negativamente, si determina il valore commerciale come di seguito riportato:

- Sup. Ragg. mq 339,24
- Coeff. di differenziazione 0,510

**Fabbricato principale – Annessi e Corte**

$$\text{€}/\text{mq } 1.600,00 \times \text{mq } 339,24 \times 0,510 = \text{€ } 276.819$$

Mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima avremo quanto segue:

$$\text{€ } ( 274.286 + 276.819 ) / 2 = \text{€ } 275.552$$



STUDIO TECNICO  
Geom. GIUSEPPE ALBERTI  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ANCONA

60020 ANCONA - VIA LAMBRO, 12  
TEL. 071-888828  
FAX 071 2183088

Ancona, li

Il C.T.U. ritiene che detto valore può essere arrotondato ad una cifra finale di € 275.000 ( dicono euro duecentosettantacinquemila ).

□ **Terreno**

Come esposto in precedenza il terreno in trattazione ha Destinazione Urbanistica a " Zona Agricola ".

Tenuto conto della ubicazione, consistenza, grado di fertilità del terreno, dell'assenza di scorte vive e morte, del valore di beni simili nella zona e di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire sia positivamente sia negativamente, il C.T.U. ritiene che al bene di cui trattasi si possa attribuire il seguente valore:

€/Ha ( 1 11 12 x 13,50 ) = € 15.000

• **Quadro riassuntivo finale**

Con quanto esposto in precedenza avremo il seguente valore finale dei beni oggetto di causa:

□ **Fabbricato principale annessi e corte**

Valore del bene.....€ 275.000

□ **Terreno**

Valore del bene.....€ 15.000

**Valore totale.....€ 290.000**



Ancona, li

• **Relativamente alla divisibilità**

Esaminata la tipologia costruttiva del fabbricato principale ed annessi, le caratteristiche abitative e distributive degli ambienti, tenuto in considerazione che la divisione del bene produrrebbe una diminuzione di valore e comporterebbe una radicale modifica sia strutturale sia tipologica, valutate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche che possono influire sia positivamente sia negativamente, il C.T.U. ritiene che detto bene **non è comodamente divisibile**.

• **Situazione concessoria**

Il fabbricato è stato oggetto di domanda di Condonò Edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 01/04/1986 – Prot. Gen. N. 1069/86

Detta Concessione è stata richiesta per Cambio di Destinazione del fabbricato principale e per il magazzino ed autorimessa retrostanti edificati senza autorizzazione.

Gli importi ancora da versare fatti salvi eventuali pagamenti non a conoscenza del C.T.U. sono i seguenti:

- Oblazione £. 1.534.520 € 796,59

- Interessi per mancato pagamento £. 3.000.000 € 1.557,33

- **Oneri di urbanizzazione:**

fabbricato principale  
mc 963 x € 3,68 = € 3.543,84

corpi accessori  
mc 250 x € 3,68 = € 920,00

- **Costo di costruzione**

fabbricato principale  
€ 31.147,00 x 0,1 = € 3.114,70



STUDIO TECNICO  
Geom. GIUSEPPE ALBERTI  
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE DI ANCONA  
60020 ANCONA - VIA LAMBRO, 12  
TEL. 071 899828  
FAX 071 2183088

Ancona, li

corpi accessori	€ 10.382,20 x 0,1 =	€ 1.038,22
bolli e diritti di segreteria		€ 103,82
<b>Sommano</b>		<b>€ 11.074,50</b>

Per il rilascio delle Concessioni in Sanatoria è necessario presentare la seguente documentazione prima di procedere alla alienazione del bene:

- Certificato di idoneità statica
- Attestato di idoneità
- Relazione tecnica

• **Procedimento C.T.U.**

Con quanto esposto in precedenza il C.T.U. evidenzia che per la redazione della documentazione tecnica relativa alla Concessione Edilizia in Sanatoria, è necessaria una spesa di € 2.500,00 oltre oneri di legge.

Il lavoro sarà eseguito dal C.T.U. previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Marco Bonivento.

Quanto esposto in ottemperanza all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma

Ancona 15/05/2005

**IL C.T.U.**  
**Geom. Giuseppe Alberti**



**Allegati: Verbale di sopralluogo**  
**N. 21 fotografie**  
**N. 6 allegati**