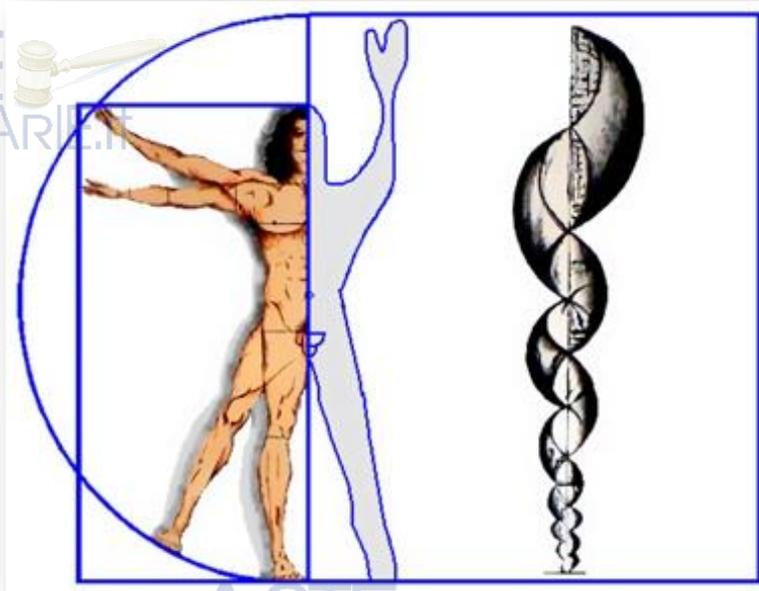


STUDIO DI ARCHITETTURA E DESIGN

Ancona – Via Ascoli Piceno 99 tel. 071/41885 fax 071/2147568

arch.adelmo @ libero.it

architetto adelmo bolognini



TRIBUNALE DI ANCONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°10/2022 R.G. ES

promossa da

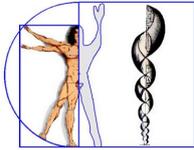
contro

*****_*****

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
ED OPERE DI MESSA IN SICUREZZA**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il ctu Dott. Arch. Adelmo Bolognini | 28 luglio 2022



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

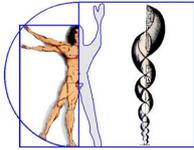


Sommario

IMMOBILI ESECUTATI IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2
DESCRIZIONE IMMOBILI	3
STIMA DEGLI IMMOBILI	6
PRESCRIZIONI URBANISTICHE	6
DATI DIMENSIONALI	6
DIRITTI REALI DI GODIMENTO SULL'IMMOBILE PIGNORATO	7
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI STORICI ED ATTUALI GRAVANTI SUI BENI	7
CRITERIO GENERALE DI STIMA DEGLI IMMOBILI	7
PORZIONI COSTRUITE	7
TERRENI	9
VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	10
INDICAZIONI PER LA MESSA IN SICUREZZA	11



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILI ESECUTATI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

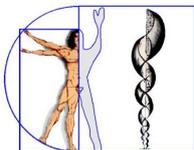
Comune di CERRETO D'ESI (An).

- Foglio 9, particella 78, cat. C2, classe 1, consistenza Mq 204, rendita € 221.25;
- Foglio 9, particella 79, sub. 1, cat. C3, classe U, consistenza Mq 54, rendita € 139.44;
- Foglio 9, particella 79, sub. 2, cat. C6, classe 3, consistenza Mq 12, rendita € 15.49;
- Foglio 9, particella 124 e particella 79, sub. 3, cat. A4, classe 2, consistenza Mq 90, rendita € 206.58;
- Foglio 9, particella 275 semin arb., cl 4, sup. mq 1050, r.d. € 2.17, r.a. € 1.63;
- Foglio 9, particella 125 pascolo, cl 2, sup. mq 340, r.d. € 0.18, r.a. € 0.11;
- Foglio 9, particella 126 pasc. cespug., cl U, sup. mq 180, r.d. € 0.09, r.a. € 0.06;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascolti piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE IMMOBILI

* * * *

Gli immobili oggetto della presente perizia riguardano un vecchio mulino ad acqua realizzato su una specifica deviazione del fiume Esino. È possibile valutare la consistenza degli immobili solo dalle planimetrie catastali, in quanto attualmente questi sono inaccessibili perchè invasi da vegetazione e sono completamente inagibili per possibili crolli e/o parzialmente crollati.

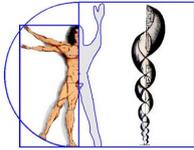
Al compendio immobiliare si arriva mediante una stradina di ml 150 circa, denominata via San Paterniano, che alla data attuale non è percorribile con automezzi, in quanto dissestata ed anche questa invasa da vegetazione.

Lo stato dei ruderi è di completo abbandono e, per le porzioni ancora presenti, vi è uno stato di forte pericolosità per possibili crolli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



foto 1 - la vecchia costruzione del mulino ad acqua parzialmente ancora esistente ed invasa dalla vegetazione.

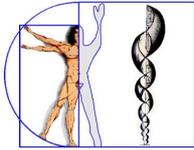


foto 2 - la vecchia costruzione del mulino ad acqua parzialmente ancora esistente ed invasa dalla vegetazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



foto 3 - la vecchia costruzione del mulino ad acqua parzialmente ancora esistente ed invasa dalla vegetazione.

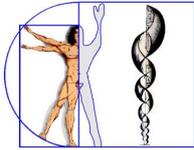


foto 2 - la strada di accesso denominata San Paterniano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



STIMA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima, stante le condizioni statico-strutturali alla data della presente che rendono impossibile qualsiasi intervento per un loro recupero mediante azioni conservative, possono assumere un valore in quanto volumetrie esistenti e ricostruibili secondo le relative prescrizioni delle normative urbanistiche e paesaggistiche vigenti.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Il PRG del Comune di Cerreto d'Esi classifica la zona ove sono ubicati gli immobili della presente perizia tra le "aree a destinazione agricola" (capo 2.1.1 delle NTA) ed in particolare viene normata all'art. 15 tra le "zone con elementi del paesaggio agrario di interesse storico ambientale" (art. 15 delle NTA).

Sull'area è stato posto il vincolo ai sensi art. 142 del d.lgs. 42/04 (modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008) (corsi d'acqua) attinente la tutela ambientale delle aree. L'area in questione è soggetta al vincolo di "tutela integrale".

Il Comune di Cerreto d'Esi ha redatto la "schedatura degli edifici rurali (L.R. n. 13 del 08-03-1990) con documento n. 286 del 06-05-2000 nel quale, tra le prescrizioni per l'attuazione degli interventi sugli edifici, viene indicata l'appartenenza dei manufatti al gruppo B1 per i quali sono previsti interventi conservativi di risanamento con materiali, forme e composizione architettonica tipici.

DATI DIMENSIONALI

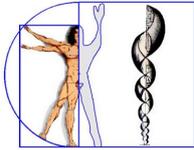
Non è stato possibile effettuare una misurazione diretta dei fabbricati per l'impossibilità di accedere.

Per i dati dimensionali il sottoscritto si riferisce a quanto riportato nelle visure catastali.

Si ha, pertanto:



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

rif. Catastale	categoria	consistenza mq
PORZIONI COSTRUITE		
mapp. 78	C2	204,00
mapp. 79 sub. 1	C3	54,00
mapp. 79 sub. 2	C6	12,00
mapp. 79 sub. 3	A4	90,00
TOTALE		360,00
AREE		
mapp. 125	pascolo	340,00
mapp. 126	pascolo cesp.	180,00
mapp. 275	semin. Arborato	1050,00
TOTALE		1570,00

DIRITTI REALI DI GODIMENTO SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Alla data della presente, i diritti reali sono:

- ***** , nato a San Severo (Fg) il 08-02-1961, proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni
- ***** , nata a San Severo (Fg) il 08-02-1961, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI STORICI ED ATTUALI GRAVANTI SUI BENI

VEDERE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.

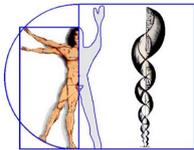
CRITERIO GENERALE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

PORZIONI COSTRUITE

La determinazione del valore dei beni oggetto di perizia può essere effettuato a partire dalla cubatura o superficie che gli immobili presenti attualmente, anche se ruderi,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



possono garantire quale ricostruzione sull'area, la quale, di fatto, assume pertanto un valore di area edificabile.

In breve, il **valore del terreno edificabile** può essere definito come una percentuale, di solito dal **10 al 30% del valore totale** a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno stesso.

Una stima del valore del **terreno edificabile adottando il metodo della comparazione con altre aree edificabili nella stessa condizione**, risulta di difficile applicazione, stante la carenza attuale di mercato di aree con caratteristiche simili costituito, in questo caso, da appezzamento fortemente aggredito dalla vegetazione e difficilmente raggiungibile attraverso una strada in completo abbandono ed impercorribile da mezzi.

Il sottoscritto ritiene che la Banca dati per le quotazioni Immobiliari più attendibile sia quella fornita dall'Agenzia del Territorio OMI.

Le valutazioni a valore di mercato ottenute dalla banca dati deve essere adattata alle situazioni specifiche del bene oggetto di stima.

La quotazione OMI per ville e villini della zona B1 di Cerreto d'Esi riporta il valore minimo di € 730 al mq ed il valore massimo di € 1.000 al mq. Trattandosi di stato conservativo normale nella banca dati, si ottiene il valore ottimo (per le nuove costruzioni) moltiplicando il valore ottenuto per 1,30.

Nel caso in esame il sottoscritto ritiene di poter applicare il valore medio di partenza di (€ 730 + € 1.000)/2 = € 865 al mq, ed ottenendo il corrispondente valore di immobili con lo stato "ottimo" di € 1.124,00 al mq, arrotondato ad € 1.100,00 al mq.

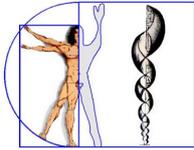
Considerando pertanto una percentuale media del 15% dell'incidenza dell'area, si avrebbe che il valore dell'area attuale sarebbe:

$$€ 1.100,00/mq \times mq 360 \times 0.15 = € 59.400,00$$

Le opere di urbanizzazione necessarie ed attualmente inesistenti da realizzare, sono la strada lunga circa ml 150 per una larghezza media di ml 3 ed i sottoservizi tecnologici di



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



acqua, fornitura elettrica, linea telefonica. Tali opere incidono sulla valutazione del compendio immobiliare, che altrimenti sarebbe privo di dotazioni tecnologiche ed intercluso dalla via pubblica.

Una valutazione di massima per la realizzazione della strada con tappeto di materiale permeabile (ghiaia) ed i relativi sottoservizi può essere di circa € 50 al mq, con un costo totale di ml 150 x ml 3.00 x € 50/mq = € 22.500,00.

A questa devono essere applicati i costi per la messa in sicurezza di cui al capitolo successivo ed al computo allegato, e la realizzazione di opere di urbanizzazione per il collegamento degli immobili alla pubblica rete di servizi tecnologici ed alla viabilità.

TERRENI

Gli immobili eseguiti sono costituiti anche da piccoli appezzamenti di terreno, individuati al foglio 9 particella 275 semin arb., cl 4, sup. mq 1050, particella 125 pascolo, cl 2, sup. mq 340, e particella 126 pasc. cespug., cl U, sup. mq 180.

Gli appezzamenti hanno perso la loro qualità catastale di seminativo arborato, di pascolo e di pascolo cespugliato, in quanto alla data del sopralluogo sono risultati completamente invasi da vegetazione spontanea.

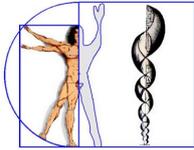
Anche in questo caso il sottoscritto ritiene di avvalersi dei valori indicati dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio, pubblicati sul BUR n. 29 del 15-04-2021, per la regione agraria n. 2 e per il Comune di Cerreto d'Esi, sono:

- Seminativo arborato € 14054.94 ad ha;
- Pascolo € 3468 ad ha;
- Pascolo cespugliato € 3224 ad ha.

Anche in questo caso gli importi indicati devono tenere conto dell'improduttività degli appezzamenti, che a giudizio del sottoscritto può essere quantificata nel 50% del loro valore medio di mercato.



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



Pertanto:

desrizione	mappale	superficie mq	valore unitario €	deprezza mento	valore totale €
seminativo arborato	275	1050,00	€ 14.054,94	0,50	€ 737,88
pascolo	125	340,00	€ 3.468,00	0,50	€ 58,96
pascolo cespugliato	126	180,00	€ 3.224,00	0,50	€ 29,02
TOTALE					€ 825,86

Il valore delle aree esterne è di € 825.86, arrotondato ad € 850.00

VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Valore dell'area per la potenzialità edificatoria € 59.400,00

Valore delle aree esterne € 850,00

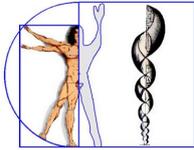
Opere di urbanizzazione € 22.500,00

Opere per la messa in sicurezza € 10.500,00

Valore residuo degli immobili € 27.250,00, ARROTONDATO AD € 27.000,00



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424



dott. adelmo bolognini
architetto

via ascoli piceno, 99
tel. uff. 071 41885 / cell.333-3523383
60126 ANCONA
e-mail arch.adelmo@libero.it



INDICAZIONI PER LA MESSA IN SICUREZZA

Il sottoscritto, al fine di mettere in sicurezza gli immobili, attualmente in fase di crollo, e conseguentemente impedire l'accesso a persone non autorizzate, di seguito indica le operazioni che dovrebbero essere eseguite:

- predisporre una pulizia dell'area dalla vegetazione almeno all'intorno dei ruderi;
- eseguire opere di puntellamento delle porzioni di murature dei ruderi;
- predisporre una cartellonistica di avviso di pericolosità;
- mantenimento dello stato delle opere con pulizia periodica.

Allegato alla presente il sottoscritto ha redatto un apposito computo per valutare di massima il possibile costo delle operazioni da eseguire con applicazione di prezzi e/o opere per lo più valutate in economia, in considerazione della particolarità delle lavorazioni.

Il costo delle opere e dei materiali, valutato con il computo specifico allegato, è di € 10.284,70 arrotondato ad **€ 10.500,00.**

Il sottoscritto reputa di aver espletato l'incarico affidatogli nei tempi e nelle modalità richieste e pertanto chiude la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Ancona, 27 luglio 2022.

Il C.T.U.

Dott. Arch. Adelmo Bolognini

Allegati:

1. computo metrico di massima
2. documentazione catastale ed ipotecarie
3. documentazione fotografica



Cod. fiscale BLG DLM 60D18 A271V – partita iva 00710090424