

TRIBUNALE DI ANCONA**Ufficio Esecuzioni Immobiliari****RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - INTEGRAZIONE**

Relazione del ctu alla Procedura Esecutiva n° 130/07 R.ES. promossa da
[REDACTED] contro [REDACTED]

C.T.U.: Dott. Ing. Andrea Argentati, con studio in Marzocca di Senigallia
(AN) via Marco Polo n° 16.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Argentati residente in Marzocca di Senigallia, via Marco Polo 16, avente studio professionale in Marzocca di Senigallia, via Marco Polo 16, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al n. 2109, con ordinanza di nomina del 07/04/2008, aveva ricevuto incarico dall'Illustrissimo Giudice Istruttore Dott. Mogetta Lauro per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili situati nel comune di Castelleone di Suasa di proprietà [REDACTED] come meglio descritti negli atti del procedimento. In data 20/06/2019, l'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Bilò, riscontrati nuovi elementi in merito ai beni inseriti nel LOTTO n. 5, assegna al CTU il seguente incarico: *"verifichi il c.t.u., con riferimento ai terreni costituenti il lotto n. 5, costituito da un appezzamento di terreno sito in Castelleone di Suasa (AN), via Circonvallazione e distinto al Catasto Terreni di tale Comune al foglio 9, mappale 175, nonché della quota di 1/2 della piena proprietà di un limitrofo terreno, censito al foglio 9, mappale 312, l'effettiva insistenza, sullo stesso, di un terrapieno che sorregge una parte della corte e del giardino costituenti accessorio*

dell'appartamento sito al piano terra di via Colombo n. 28, censito al catasto al foglio 9, particella n. 143, sub 1, non oggetto di pignoramento. In caso di positivo riscontro, il c.t.u. provvederà ad aggiornare il valore di stima dei terreni in considerazione dello stato dei luoghi effettivamente riscontrato, dando atto anche dei costi delle opere eventualmente necessarie a ripristinare la piena fruibilità dell'area da parte del potenziale aggiudicatario".

LOTTO OGGETTO DI INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Lotto 5: App ezzamento di terreno sito nel comune di Castelleone di Suasa,
Via Circonvallazione, censito al catasto terreni: Foglio 9, Particelle
175-312

LOTTO 05 – INTEGRAZIONE DI PERIZIA**Immobile siti in Castelleone di Suasa, Via Circonvallazione****SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI**

In occasione del sopralluogo presso l'immobile sito in Castelleone di Suasa, Via Colombo n. 28 – Via Circonvallazione, svoltosi il 23/07/2019, il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario Avv. Mirko Vannucci, ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso i terreni distinti al Foglio 9 Particelle 175-312, e presso la corte comune del fabbricato di Via Colombo, posto a monte, identificato al Foglio 9, Particela 143.

DESCRIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono n.2 appezzamenti di terreno confinanti, situati tra Via Colombo e via Circonvallazione, nel comune di Castelleone di Suasa.

Il P.R.G. (piano regolatore generale approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 22 del 28.11.2003) classifica la zona su cui sorgono gli immobili come ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE – C1 – Nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti.

DESCRIZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Da una ricerca già condotta in precedenza presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) competente risulta che gli immobili oggetto dell'esecuzione sono intestati a [REDACTED] (piena proprietà) e sono così censiti:

CATASTO TERRENI

Comune censuario: **Castelleone di Suasa (AN);**

Foglio catastale: **9;**

Mappale: **175 (piena proprietà [redacted]
per 500/1000) – superficie = 1084mq;**

Mappale: **312 (piena proprietà [redacted]
per 500/1000) – superficie = 756mq;**

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Nessun provvedimento autorizzativo per i terreni oggetto di stima.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Per ciò che concerne i vari passaggi di proprietà dell'immobile in esame, si rimanda a quanto riportato già in perizia precedente e quanto già presente agli atti.

STATO DI POSSESSO IMMOBILE

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente, come sopra descritto, di proprietà del sig. [redacted] (500/1000 piena proprietà) relativamente alla particella 175 e di proprietà del sig. [redacted] (500/1000 piena proprietà) relativamente alla particella 312. Non è stata riscontrata nessuna situazione di occupazione anomala del bene durante il sopralluogo, ma su entrambi i terreni insiste un terrapieno contenuto da un muro di sostegno in precarie condizioni di stabilità, la cui corte superiore è utilizzata dalla proprietà a monte, appartamento sito al piano terra di via Colombo n. 28, censito al catasto al foglio 9, particella n. 143, sub 11.

IPOTECHE E VINCOLI FINANZIARI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Si rimanda a quanto riportato già in perizia precedente:

DESTINAZIONE D'USO E SUPERFICI

I terreni oggetto di stima vengono di seguito elencati in forma tabellare:

TERRENI	SUPERFICIE (mq)
PARTICELLA 175	1084.00
PARTICELLA 312	756.00
Superficie totale netta commerciale	1840.00

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Le due particelle oggetto di stima (Particella 175, Particella 312) sono due terreni edificabili, in zona residenziale di espansione – C1 – nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti esistenti, da lottizzare. In data 23/07/2019, il sottoscritto effettua un sopralluogo, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Mirko Vannucci, per accertare quanto richiesto di verificare su incarico del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Bilò. In particolare, dall'esame dello stato dei luoghi, accedendo dalla proprietà a monte, si riscontra l'effettiva presenza di un terrapieno, con accesso alla parte superiore attraverso la proprietà individuata al Foglio 9, particella n. 143, sub 11. Il terrapieno insiste sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare, individuati al Foglio 9, Particella 175 e Particella 312. La

parte superiore del terreno è in continuità con la corte della proprietà dell'abitazione del piano terra, di Via Colombo n.28 (Foglio 9, Particella 143, Sub. 11), anche se, come riscontrabile dalle planimetrie catastali e dall'elaborato planimetrico, la corte dell'abitazione del piano terra, ossia quella in adiacenza al confine con i terreni oggetto di esecuzione immobiliare (foglio 9, Particelle 175, 312), è, in parte, **corte comune** all'intera particella Foglio 9, Particella 143, su cui insiste l'intero fabbricato che comprende anche gli altri immobili oggetto di esecuzione immobiliare (individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 143, Sub. 1-9-13) e in parte proprietà Comunale individuata al Foglio 9, Particella 195.

Il terrapieno rilevato oggi, eseguendo l'accesso dal fabbricato a monte dello stesso, durante il sopralluogo eseguito al tempo della redazione della perizia (in data 20/09/2008), con accesso da Via Circonvallazione, a valle dei terreni (Foglio 9, Particelle 175-312), non era visibile in quanto la folta vegetazione presente sui terreni impediva di arrivare in prossimità del confine e di verificare la presenza del manufatto, da quanto visibile allora non era possibile individuarlo.

Ad oggi, il terrapieno rilevato, sostenuto da un muro di sostegno realizzato in parte in calcestruzzo ed in parte con blocchi forati di laterizio, è in precarie condizioni di stabilità. Al fine di preservare la staticità dello stesso per evitare crolli occorre procedere, nell'immediato, con un intervento di messa in sicurezza attraverso un puntellamento a valle del manufatto.

AGGIORNAMENTO DELL'ANALISI ECONOMICA DEI BENI

La presenza del terrapieno sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare comporta la rivalutazione degli stessi a fronte del vincolo presente. Al fine di

rendere liberi da vincoli i terreni oggetto di esecuzione immobiliare, ossia le Particelle 175 e 312, bisognerebbe procedere con la demolizione del manufatto con rimozione di terreno fino al confine, attraverso il puntellamento dei fabbricati limitrofi confinanti, non oggetto di esecuzione immobiliare, per garantire la stabilità degli stessi durante la fase di abbassamento del terreno a monte, lo scavo di sbancamento a monte del muro di sostegno esistente mantenendo in sicurezza le sezioni di scavo, la realizzazione di un nuovo muro di sostegno a confine, adottando tecniche non invasive nell'area circostante per non compromettere la staticità dei fabbricati limitrofi, procedere successivamente al reinterro a monte del manufatto nuovo per ripristinare la corte del fabbricato esistente e rimuovere le opere provvisorie di puntellamento impiegate durante l'esecuzione dei lavori.

L'opera andrà realizzata ponendosi a valle del confine, poiché sarà necessario sagomare il terreno a monte (sbancare) secondo il profilo di normal declivio (angolo di attrito statico del terreno), non avendo possibilità di inserire sistemi di sostegno provvisori senza provocare vibrazioni e sollecitazioni instabilizzanti per opere esistenti. Dopodiché bisognerà procedere alla realizzazione dell'opera, sempre procedendo dal lato valle impiegando mezzi che dovranno risalire dalla strada sottostante attraverso la realizzazione di una strada di cantiere provvisoria sul terreno vegetale. Infine sarà necessario eseguire la sistemazione della corte della proprietà a monte del muro di sostegno, non oggetto di esecuzione immobiliare, e rimuovere tutti i sistemi di sicurezza e di puntellamento provvisori adottati.

La realizzazione dell'opera di sostegno, così come descritta, comprensiva di spese tecniche per la progettazione architettonica, strutturale, direzione lavori, coordinamento della sicurezza del cantiere, pratica urbanistica, nonché le spese

tecniche per le indagini e relazioni geologiche e prove su materiali ammonta ad un importo complessivo di € 43.628,20 (+ IVA) (Vedi Allegato 01 - Computo Metrico Estimativo – Prezzario Regione Marche). Tale importo è necessario ad eliminare il vincolo del terrapieno che insiste sulle particelle 175 e 312 oggetto di esecuzione immobiliare, per preservare nella sua interezza l'edificabilità dell'area.

L'importo dei lavori relativi all'intervento di realizzazione del nuovo muro di sostegno a confine con le proprietà oggetto di esecuzione immobiliare (Foglio 9, Particelle 175 – 312) andrà suddiviso rispettivamente per ogni particella con le proprietà confinanti e, ad ogni particella oggetto di esecuzione immobiliare spetterà metà del costo, proporzionale alla lunghezza del confine stesso, dove dovrà realizzarsi il nuovo muro di sostegno.

Nello specifico, la lunghezza del confine dove andrà realizzato il nuovo muro di sostegno è pari a 12,60 metri di cui 2,70 metri sono il confine della Particella 312 con la Particella 195, 5,30 metri sono il confine della Particella 312 con la Particella 143 e 4,60 metri il confine della Particella 175 con la Particella 143. Quindi, applicando una ripartizione di spesa proporzionale alle lunghezze di confine interessate dall'intervento, si otterrà che sulla Particella 312 ricadrà il 63,50% del costo ($(8,00 \text{ mt} / 12,60 \text{ mt}) \times 100 = 63,50 \%$) ripartito in 21% per il confine con la Particella 195 e 42,50% per il confine con la Particella 143, mentre sulla Particella 175 ricadrà il 36,50 % del costo ($(4,60 \text{ mt} / 12,60 \text{ mt}) \times 100 = 36,50 \%$). Queste percentuali di costo ricavate saranno a loro volta da ripartire al 50 % con la Particella 143 e la Particella 195.

Otteniamo così i seguenti valori di spesa:

$$\text{Particella 312 / Particella 195 (21,00\%)} = € 43.628,20 \times 21,00\% = € 9.161,92$$

Particella 312 = € 9.161,92 x 50% = € 4.580,96

Particella 195 = € 9.161,92 x 50% = € 4.580,96

Particella 312 / Particella 143 (42,50%) = € 43.628,20 x 42,50% = € 18.541,99

Particella 312 = € 18.541,99 x 50% = € 9271,00

Particella 143 = € 18.541,99 x 50% = € 9270,99

Particella 175 / Particella 143 (36,50%) = € 43.628,20 x 36,50% = € 15.924,29

Particella 175 = € 15.924,29 x 50% = € 7.962,14

Particella 143 = € 15.924,29 x 50% = € 7.962,15

Riepilogando il tutto in forma tabellare si otterrà la seguente ripartizione di spesa:

RIPARTIZIONE SPESE PER REALIZZAZIONE NUOVO MURO DI SOSTEGNO				
PARTICELLE	I Tratto (L=2,70m)	II Tratto (L=5,30m)	III Tratto (L=4,60m)	Costo Totale
	[€]	[€]	[€]	[€]
312	4.580,96	9271,00		13.851,96
195	4.580,96			4.580,96
143		9270,99	7.962,15	17.233,14
175			7.962,14	7.962,14

I costi stimati e così suddivisi, relativamente alle Particelle 312 e 175 sono ulteriormente da suddividere in base alle quote di proprietà delle particelle oggetto di esecuzione immobiliare. Precisamente le quote di competenza per proprietari sono le seguenti:

PARTICELLA 312

[REDACTED] $(500/1000) = € 13.851,96 \times (500/1000) = € 6.925,98$

[REDACTED] $(500/1000) = € 13.851,96 \times (500/1000) = € 6.925,98$

PARTICELLA 175

[REDACTED] $(500/1000) = € 7.962,14 \times (500/1000) = € 3.981,07$

[REDACTED] $(500/1000) = € 7.962,14 \times (500/1000) = € 3.981,07$

A fronte di quanto esposto considerando che nella valutazione precedente era stato applicato **un valore unitario corretto pari a € 45,00 al mq di superficie commerciale** e che ad oggi, sulla base degli aggiornamenti delle quotazioni immobiliari 2019 e del periodo economico, il valore unitario, già valutato in precedenza con prezzo unitario minimo di mercato possa ritenersi uguale al precedente, ossia pari ad **€/mq 45,00 di superficie commerciale**:

Valore commerciale degli immobili				
Superficie commerciale complessiva	x	Valore unitario	=	Valore commerciale dei fabbricati
[mq]		[€/mq]		[€]
1840,00	x	45,00		82.800,00

Il valore del complessivo del bene va decurtato dei costi necessari all'eliminazione

del vincolo presente (terrapieno), sulla base delle quote calcolate. Quindi il valore complessivo del bene, ad oggi risulta il seguente:

$$€ 82.800,00 - (€ 13.851,96 + € 7.962,14) = € 60.985,90$$

Il Valore Commerciale Finale del bene oggetto di stima, aggiornato a novembre 2019 è:

€ 60.985,90 (Euro Sessantamilanovecentoottantacinque/90)

Calcolo delle quote parte relative alla proprietà [REDACTED]

Particella 175

$$1084,00\text{mq} \times 45,00\text{€/mq} \times (500 / 1000) = € 24390,00 - € 3.981,07 = € 20.408,93$$

Particella 312

$$756,00\text{mq} \times 45,00\text{€/mq} \times (500 / 1000) = € 17.010,00 - € 6.925,98 = € 10.084,02$$

TOTALE CAPITALE (proprietà [REDACTED]) = € 30.492,95

Calcolo delle quote parte relative alla proprietà [REDACTED]

Particella 175

$$1084,00\text{mq} \times 45,00\text{€/mq} \times (500 / 1000) = € 24390,00 - € 3.981,07 = € 20.408,93$$

TOTALE CAPITALE (proprietà [REDACTED]) = € 20.408,93

Calcolo delle quote parte relative alla proprietà [REDACTED]

Particella 312

$$756,00\text{mq} \times 45,00\text{€/mq} \times (500 / 1000) = \text{€ } 17.010,00 - \text{€ } 6.925,98 = \text{€ } 10.084,02$$

TOTALE CAPITALE (proprietà [REDACTED]) = **€ 10.084,02**

VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA DEL MANUFATTO ESISTENTE

Il terrapieno esistente è in condizioni di precaria stabilità, quindi necessita nell'immediato un intervento di messa in sicurezza per impedire un eventuale crollo. È necessario quindi eseguire il puntellamento provvisorio con un sistema di controventamento da eseguirsi a valle, in modo da predisporre una struttura che non alteri l'equilibrio attuale del manufatto e del terreno a monte. Il costo del sistema di puntellamento provvisorio è stimato in € 11.774,25 (+ IVA) (Vedi Allegato 02 - Computo Metrico Estimativo – Prezzario Regione Marche). Tale costo andrà ripartito in quote, come già fatto precedentemente per l'intervento definitivo di eliminazione del vincolo sulle Particelle oggetto di esecuzione immobiliare. Si riporta di seguito la ripartizione dei costi per la messa in sicurezza.

$$\text{Particella 312 / Particella 195 (21,00\%)} = € 11.774,25 \times 21,00\% = € 2.472,59$$

$$\text{Particella 312} = € 2.472,59 \times 50\% = € 1.236,30$$

$$\text{Particella 195} = € 2.472,59 \times 50\% = € 1.236,29$$

$$\text{Particella 312 / Particella 143 (42,50\%)} = € 11.774,25 \times 42,50\% = € 5.004,06$$

$$\text{Particella 312} = € 5.004,06 \times 50\% = € 2.502,03$$

$$\text{Particella 143} = € 5.004,06 \times 50\% = € 2.502,03$$

$$\text{Particella 175 / Particella 143 (36,50\%)} = € 11.774,25 \times 36,50\% = € 4.297,60$$

$$\text{Particella 175} = € 4.297,60 \times 50\% = € 2.148,80$$

$$\text{Particella 143} = € 4.297,60 \times 50\% = € 2.148,80$$

Riepilogando il tutto in forma tabellare si otterrà la seguente ripartizione di

spesa:

RIPARTIZIONE SPESE PER MESSA IN SICUREZZA TERRAPIENO				
PARTICELLE	I Tratto (L=2,70m)	II Tratto (L=5,30m)	III Tratto (L=4,60m)	Costo Totale
	[€]	[€]	[€]	[€]
312	1.236,30	2.502,03		3.738,33
195	1.236,29			1.236,29
143		2.502,03	2.148,80	4.650,83
175			2.148,80	2.148,80

I costi stimati e così suddivisi, relativamente alle Particelle 312 e 175 sono ulteriormente da suddividere in base alle quote di proprietà delle particelle oggetto di esecuzione immobiliare. Precisamente le quote di competenza per proprietari sono le seguenti:

PARTICELLA 312

██████████ (500/1000) = € 3.738,33 x (500/1000) = **€ 1.869,17**

██████████ (500/1000) = € 3.738,33 x (500/1000) = **€ 1.869,16**

PARTICELLA 175

██████████ (500/1000) = € 2.148,80 x (500/1000) = **€ 1.074,40**

██████████ (500/1000) = € 2.148,80 x (500/1000) = **€ 1.074,40**

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra **si dichiara**, a conclusione della presente stima, che gli immobili situati a Castelleone di Suasa in Via Circonvallazione distinti al Catasto Terreni al Foglio 9, Mappali 175-312 di proprietà del sig. [REDACTED] hanno, salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile prezzo di mercato per l'intera proprietà il prezzo di € 60.985,90. Le quote esclusive di proprietà del sig. [REDACTED] hanno come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 30.492,95.

Il CTU ha considerato continuato a considerare entrambi i terreni come un unico lotto in quanto la potenzialità edificatoria degli stessi, anche oggi, si ridurrebbe notevolmente in caso di eventuali frazionamenti o suddivisioni tra particelle, con perdita di potenziale edificabilità dei terreni e conseguente deprezzamento degli stessi.

L'importo stimato del valore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (Foglio 9, Particelle 175 – 312), aggiornati al 14/11/2019, non tengono conto della spesa per la messa in sicurezza del terrapieno esistente, in attesa di intervento definitivo, che dovrà essere sostenuta dai creditori.

Certo di avere svolto fedelmente il compito a me affidato nel migliore dei modi e con il solo scopo di far conoscere la verità si rilascia la presente stima per l'uso richiesto.

Senigallia, 14 novembre 2019

In fede

Dott. Ing. Andrea Argentati

Dott. Ing. Andrea ARGENTATI
02/08/1978 - Senigallia (AN) - Italia

Allegati :

1. Computo metrico estimativo intervento di eliminazione vincolo e realizzazione muro di sostegno a confine;
2. Computo metrico estimativo intervento di messa in sicurezza terrapieno esistente;
3. Elaborati grafici (Planimetria – scala 1:100); (Sezione Longitudinale – scala 1:50),
4. Documentazione Fotografica.