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

Contro

[redacted] debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA

relativa al lotto di vendita A

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 – 60015 Falconara (AN)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

PREMESSA **2**
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA **2**
QUESITI **2**
CONCLUSIONI **29**

Elenco allegati:

All. A1 – Inizio operazioni peritali – Racc. A/R e PEC
All. A2- Comunicazione inizio operazioni peritali
All. A3 – Inizio operazioni peritali – Racc. A/R e PEC
All. A4- Comunicazione inizio operazioni peritali
All. A5_Verbale inizio operazioni peritali
All. A6 - Verbale inizio operazioni peritali - Racc. AR e PEC
All. A7_Visura attuale per Immobile
All. A8_Certificato di destinazione urbanistica
All. A9_Planimetrie catastali fabbricati
All. A10_Foto Immobile A
All. A11_Foto Immobile B
All. A12_Foto Immobile C
All. A13_Contratto di comodato
All. A14_Ispezioni ipotecarie
All. A15_Estratto di matrimonio
All. A16_Ipoteca volontaria 954_4011
All. A17_Ipoteca volontaria 2069_8314
All. A18_Ipoteca volontaria 5000_25100
All. A19_Pignoramento immobili 1760_2511
All. A20_Visure storiche immobili
All. A21_DIA
All. A22_Accertamento catastale
All. A23_Valori medi aree fabbricabili
All. A24_Preventivo smaltimento macerie

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. A1 – 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. A2 – 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. A3 – 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. A4 – 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. A5 – Verbale inizio operazioni peritali*) regolarmente inviato alle parti interessate (*All. A6 – 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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. A7_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] diritto di proprietà per 1/1
diritto di usufrutto per 1/2

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 m²	142,49

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

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

Lotto di vendita B:

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

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

Lotto di vendita C:

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

Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
32	262	-	Fraz. Monterosso	T	C/2	5	77 m²	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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

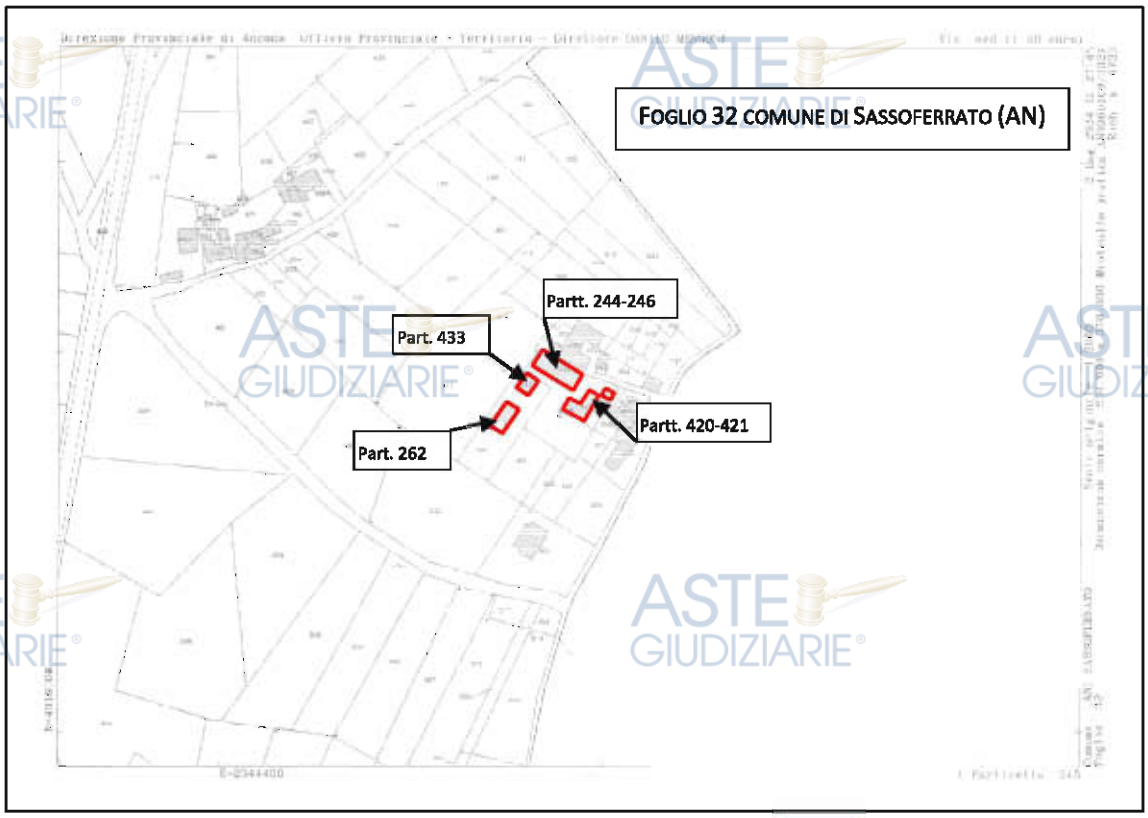


FIG. 1: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

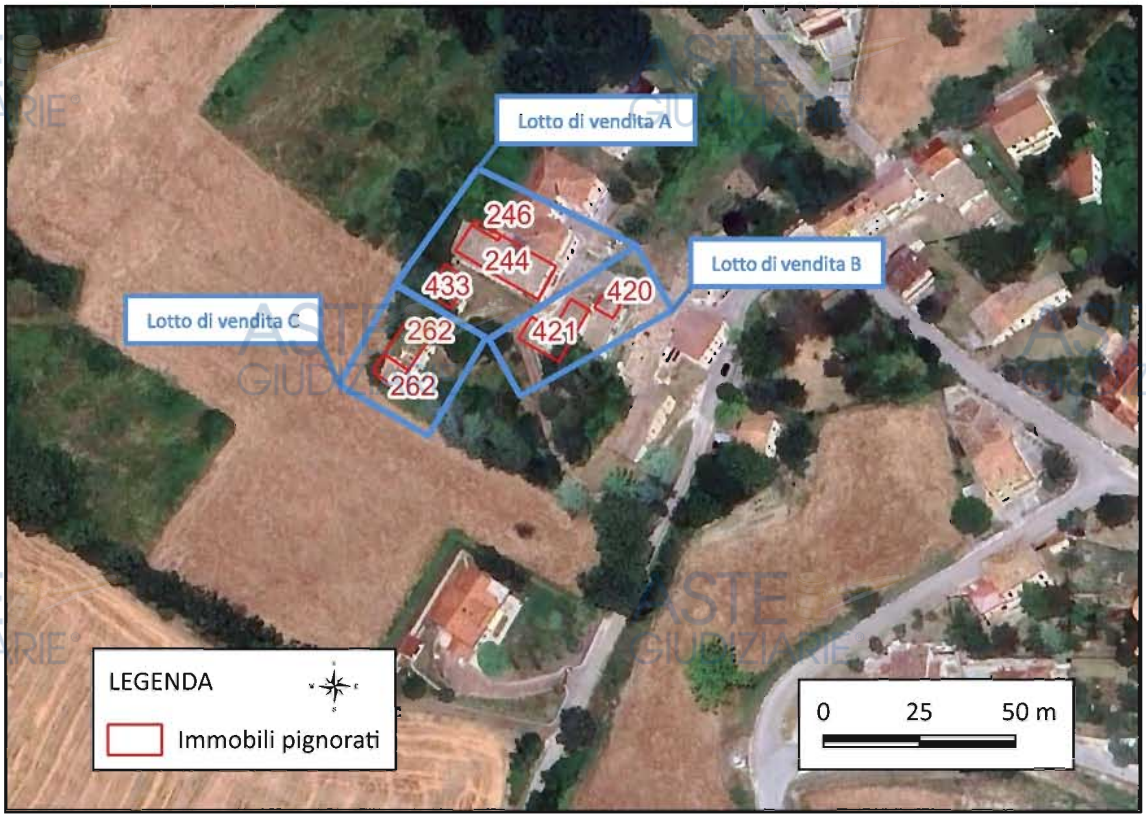


FIG. 2: PARTICELLE CATASTALI SU ORTOFOTO

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 A.

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 A di vendita, sono costituiti da un fabbricato principale e da un fabbricato accessorio che sorgono sulla stessa corte nel Borgo di Monterosso del comune di Sassoferrato (AN).

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

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

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

Giunti in prossimità di Monterosso stazione, 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 dell'edificio principale identificato con la particella catastale 244 sono: N2344583,4; E4816196,5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FIG. 3: ORTOFOTO

Area oggetto di indagine

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

- l'edificio part. 244 sub 1 di forma rettangolare, per due lati affaccia sulla corte comune rappresentata dalla particella catastale 245 (ente urbano), il lato corto a sud-est affaccia sulla strada di accesso al borgo, mentre il lato lungo a nord-est è in comune con l'edificio della particella 239 di altra proprietà;
- l'edificio identificato con la particella catastale 433 confina su un lato con la corte comune particella 245 e sui restanti tre lati con la corte comune particella 262 (ente urbano).

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

- Immobile A identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 244 sub 1: porzione dell'edificio principale (part. 244), originariamente era l'abitazione padronale del proprietario terriero; si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano terra. L'edificio rappresenta un settore dell'intero stabile ed ha tutto il lato lungo nord-est in comune con l'edificio confinante identificato con la particella catastale 239 appartenente ad altra proprietà. Presenta un ingresso sul lato corto sud-est che affaccia sulla strada di accesso oltre ad un ingresso lato lungo sud-ovest che affaccia sulla corte comune individuato con il civico 47; sullo stesso lato presenta altri ingressi secondari, tra cui l'ingresso del sub.2. Il limite lato corto a nord-ovest confina con il sub 2 della stessa particella.

- Immobile B identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 244 sub 2 (graffato con la particella 246): porzione dell'edificio edificio principale (part. 244), originariamente era l'abitazione della famiglia a servizio del proprietario. Di finiture molto più modeste della parte padronale, anch'esso si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano terra. Il lato nord-est presenta una corte esclusiva costituita dalla particella 246 attualmente inaccessibile; la stessa corte continua anche sul lato nord-ovest tra la parete perimetrale dell'edificio e un muro di sostegno in pietra eretto per contenere il dislivello del terreno e che identifica il confine con altra proprietà, ma anche questa area risulta attualmente inaccessibile.

  L'ingresso al sub 2 si trova sulla corte comune, ma non è contraddistinto da un civico comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Completa l'immobile la presenza di un accessorio, nel dettaglio:

- Accessorio B1: locale completamente interrato costruito al limite nord-ovest della corte esclusiva, ricavato scavando sotto la scarpata a confine della corte stessa, in passato utilizzato come lavatoio, delimitato da una porta in ferro ma attualmente inaccessibile.

- Immobile C identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 433: edificio che si sviluppa su un piano fuori terra, oltre al piano terra, edificato a fianco all'immobile 244 da cui dista solamente pochi metri, al limite nord-ovest della corte. Il piano terra utilizzato a magazzino e locale di deposito presenta due portoni di ingresso (uno in ferro ed uno in legno) che si affacciano sulla corte comune, mentre l'ingresso al piano primo, probabilmente utilizzato ad abitazione ma attualmente inaccessibile, si trova nella parte retrostante l'edificio, sul lato nord-ovest attraverso una rampa di scale esterne costruite tra il muro perimetrale dell'edificio e il muro di sostegno della scarpata, attualmente crollate ed impraticabili.
  - Accessorio C1: pozzo per il prelievo di acqua costruito tra l'edificio 433 e l'attiguo edificio 262, attualmente inaccessibile e poco visibile in quanto risulta completamente ricoperto da vegetazione infestante.
  - Accessorio C2: locale sottoscala utilizzato probabilmente come piccolo magazzino ricavato al disotto delle scale di accesso all'appartamento del primo piano attualmente crollate ed invase da vegetazione.

Completa il lotto di vendita A:

- Corte comune a tutti i fabbricati costituita dalla superficie restante delle partt. 262 e 245 del foglio 32, oggi entrambi classificati al catasto come enti urbani.

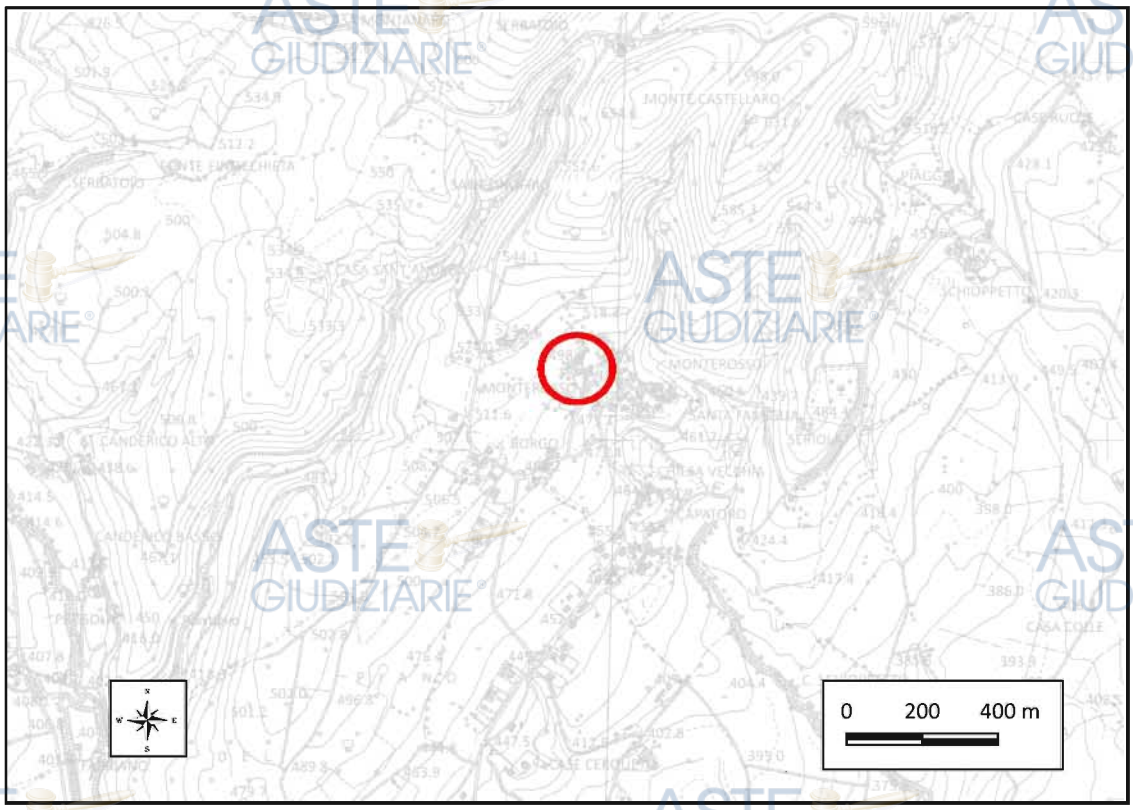


FIG. 4: ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE

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;***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***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 A 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 a locali accessori come descritto nel precedente punto 2a.

Come si evince consultando il certificato di destinazione urbanistica fornito al sottoscritto dall'ufficio tecnico del comune di Sassoferrato (AN), nello strumento urbanistico attualmente in vigore (PRG) gli immobili formanti il lotto A di vendita, con la relativa corte comune costituita da una porzione delle particelle 245 e 262 (entrambi enti urbani), si trovano in un'area extra agricola compresa in una zona "B5 completamento residenziale", normata dagli artt. 28-33 delle NTA del PRG. (*All. A8_Certificato destinazione urbanistica*).

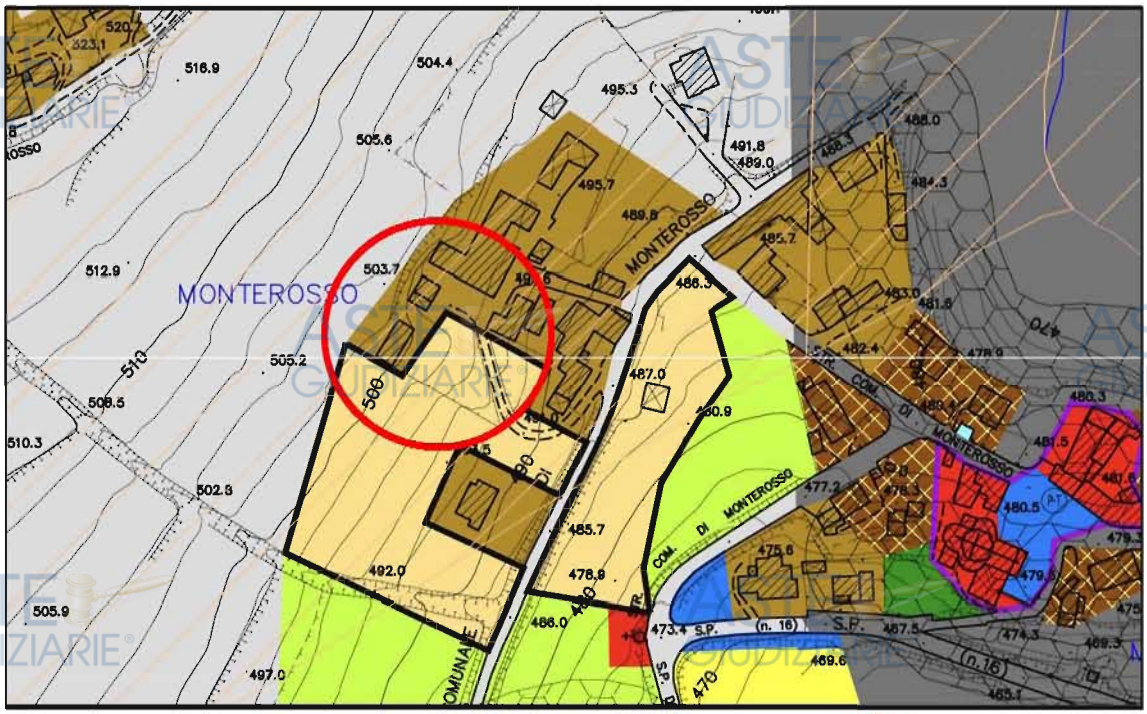


FIG. 5: ESTRATTO DA PRG DEL COMUNE DI SASSOFERRATO (AN)

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

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

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

- Immobile A: di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio è costituito da una porzione dell'edificio principale, identificato con la particella catastale 244 sub. 1 del foglio 32 ed è classificato in categoria A/2 (Abitazione di tipo civile).
Rappresenta un settore dell'intero stabile con cui ha un lato in comune e si articola su tre piani fuori terra, oltre al piano terra: (*All. A9_Planimetrie catastali fabbricati*)

- Il piano terra ha una superficie netta di circa 127 mq con altezze dei locali variabili da mt 2,60 della cantina a mt 3,25 del ripostiglio.
  Al piano terra, oltre all'ingresso principale all'abitazione, si trovano locali di servizio quali ripostiglio, cantina ed una centrale termica con una vecchia caldaia a nafta non funzionante.
- Il primo piano ha una superficie netta di circa 117 mq con altezze dei locali di circa mt 2,60.
  Al piano primo si trova la zona giorno dell'abitazione padronale (cucina, pranzo, soggiorno) oltre ad una camera e un locale servizi ed è presente una porticina di collegamento con il subalterno 2.
- Il secondo piano ha una superficie netta di circa 129 mq con altezze dei locali di mt 2,60; in questo piano si trovano n° 4 camere padronali oltre ad un locale servizi e dei locali ripostiglio.
- Il locale sottotetto, utilizzato come soffitta non è abitabile in quanto, con una superficie netta di circa 129 mq, presenta altezze variabili da mt 1,50 lungo la linea di colmo a mt 0,50 sui muri perimetrali pertanto viene utilizzato come locale di sgombero.

Dall'ingresso principale dell'abitazione posto nel lato lungo che si affaccia sulla corte comune ed identificato dal civico 47, si accede per mezzo di una scala in muratura agli altri piani, compresa la soffitta. La scalinata è stata realizzata in muratura a due rampe per ogni piano con ogni singola rampa larga circa 1,30 mt e con gradini in marmo e ringhiera in ferro battuto, solamente l'ultima rampa che collega la soffitta non presenta gradini in marmo ma sono in cemento lisciati.
La struttura portante dell'edificio è in muratura con spessore dei muri portanti che diminuisce dal piano primo al piano secondo (ad eccezione di quelli perimetrali); nei locali al piano terra si nota la presenza di umidità che ha ammalorato la muratura, sintomo che non esiste uno strato impermeabile che impedisce la risalita di acqua per capillarità.
I solai intermedi sono realizzati con struttura portante di travi in legno, che reggono il pavimento del piano superiore e sono stati nascosti nell'intradosso con intonaco, probabilmente sorretto da una cannucciata, secondo le tecniche costruttive del periodo.
Manto di copertura realizzato in coppi e canali di gronda in lamiera zincata completamente arrugginiti ed ammalorati.
Ai piani nobili sono presenti radiatori in ghisa di antica fòggia, collegati alla caldaia, posta nel locale centrale termica al piano terra, con un impianto termico sottomurato non a norma e non funzionante.
L'impianto elettrico, anch'esso sottomurato è funzionante ma non rispetta le normative di sicurezza vigenti.
Pavimenti differenziati nei vari locali e bagni con rivestimento in ceramica testimoniano una condizione agiata dei vecchi occupanti.
Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro singolo e persiana anch'essa in legno, mentre le porte interne sono in legno di antica fòggia o sostituite con porte in legno tamburato di scarsa qualità.
Al piano secondo e nel vano scale si notano macchie sui muri causati da infiltrazioni di acqua dal tetto a testimonianza che il manto di copertura risulta ammalorato.
In definitiva l'edificio rappresenta una classica abitazione padronale e le soluzioni tecniche e i materiali utilizzati testimoniano una discreta disponibilità economica dei proprietari.
Il suo totale abbandono ormai da molti anni e la mancanza di manutenzione hanno causato un progressivo decadimento dell'edificio che, allo stato attuale, risulta inabitabile. (*All. A10_Foto Immobile A*)

- Immobile B: di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima.

L'edificio è costituito da una porzione dell'edificio principale, identificato con la particella catastale 244 sub. 2 del foglio 32 ed è classificato in categoria A/2 (Abitazione di tipo civile).
Ha il lato a nord-est che si affaccia sulla corte esclusiva identificata dalla particella catastale 246 dello stesso foglio e, come la restante porzione dell'edificio (sub. 1), si articola su tre piani fuori terra, oltre al piano terra: (*All. A9_Planimetrie catastali fabbricati*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Il piano terra ha una superficie netta di circa 57 mq con altezze dei locali variabili da mt 2,40 a mt 2,60 del ripostiglio.
  Al piano terra, oltre all'ingresso principale all'abitazione, si trovano due locali utilizzati come ripostiglio/sgombero e la scala per accedere al piano superiore.
- Il primo piano ha una superficie netta di circa 57 mq con altezze dei locali di circa mt 2,60.
  Al piano primo si trova la zona giorno dell'abitazione (cucina e ripostiglio) oltre ad una camera e dalla cucina si accede alla scalinata per salire al secondo piano.
  Inoltre sul pianerottolo di sbarco della scalinata si trova la porticina di collegamento con il subalterno 1.
- Il secondo piano ha una superficie netta di circa 58 mq con altezze dei locali di mt 2,60 circa; in questo piano si trovano n° 2 camere, un ampio disimpegno e un locale ripostiglio da cui si apre la porta di accesso alla scala per accedere al sottotetto, oltre ad un locale servizi e un piccolo bagno costruito esternamente con affaccio sulla corte esclusiva interna.
- Il locale sottotetto, utilizzato come soffitta non è abitabile in quanto, con una superficie di circa 58 mq, presenta altezze variabili da mt 1,50 lungo la linea di colmo a mt 0,50 sui muri perimetrali e viene utilizzato come locale di sgombero. Attualmente il locale sottotetto è inaccessibile in quanto la scala di collegamento risulta non sicura.

Questa porzione di edificio, utilizzata molto probabilmente come abitazione della famiglia a servizio del proprietario, presenta l'ingresso principale nel lato lungo che si affaccia sulla corte comune (part. 245) e non risulta identificato da un numero civico. Dalla porta di ingresso che si apre sulla corte, si accede al piano primo per mezzo di una scala in muratura.
La scalinata ad un'unica rampa di larghezza circa 1,30 mt è stata realizzata in muratura con pedata dei gradini in pietra ed alzata in mattoni, presenta due corrimani in ferro murati alle pareti laterali e sbarca nel locale cucina al piano primo; nella cucina si trova l'accesso alla seconda rampa della scala per salire al secondo piano che sbarca in un locale disimpegno/ripostiglio da cui parte l'ultima rampa che porta al sottotetto che risulta inaccessibile in quanto parzialmente crollata e pertanto insicura.
La struttura portante dell'edificio è in muratura con spessore dei muri portanti che diminuisce dal piano primo al piano secondo (ad eccezione di quelli perimetrali).
Manto di copertura realizzato in coppi e canali di gronda in lamiera zincata completamente arrugginiti ed ammalorati.
I locali al piano terra utilizzati come magazzini non sono intonacati internamente e la pavimentazione è stata realizzata con pietrame o in terra battuta unica eccezione il vano scala che risulta intonacato e con pavimentazione realizzata in mattoni
I solai intermedi sono realizzati con struttura portante di travi in legno e nell'intradosso sono visibili le travature portanti principali e l'orditura secondaria di listoni in legno su cui poggiano delle pianelle in argilla che sorreggono la pavimentazione del piano superiore.
I piani superiori presentano pareti intonacate, pavimentazione in mattoni e impianto elettrico a vista non a norma anche se funzionante. Il riscaldamento dei locali al piano primo è garantito unicamente da un grosso focolare esistente in cucina, mentre al piano secondo non vi è nessuna forma di riscaldamento dei locali. Al piano secondo, si trova un piccolo locale utilizzato come bagno.
Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro singolo e persiana anch'essa in legno, mentre le porte interne sono semplici in legno.
Al soffitto del piano secondo si notano macchie causati da infiltrazioni di acqua dal tetto a testimonianza che il manto di copertura risulta ammalorato e in una camera è presente un trave principale rotto che viene sostenuto da un puntello in ferro da muratore.
Questa porzione dell'edificio presenta tutte le caratteristiche costruttive e di finitura molto modeste tipiche di un'abitazione occupata da personale a servizio di un proprietario, ed anche in questo caso, come nel sub. 1 si riscontra un totale abbandono ormai da molti anni ed una mancanza totale di manutenzione che hanno causato un progressivo decadimento dell'immobile che risulta inabitabile.

- Accessorio B1: locale completamente interrato, di dimensioni circa mt 4,40 x 2,10 con porta in ferro utilizzato come lavatoio, attualmente inaccessibile. (*All. A11_Foto Immobile B*)

- Immobile C: di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'edificio è identificato con la particella catastale 433 del foglio 32 ed è classificato in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).
Edificato a sud-ovest rispetto all'immobile 244 da cui dista meno di mt 5,00, al limite nord-ovest della corte, si articola su un piano piano fuori terra, oltre al piano terra: (*All. A9_Planimetrie catastali fabbricati*)

- Il piano terra ha una superficie netta di circa 53 mq con altezze dei locali variabili da mt 2,70 del magazzino a mt 2,10 dei locali ripostiglio.
  Nella parte retro del piano terra si trova la scala esterna ad una sola rampa per accedere al piano primo, attualmente crollata ed inaccessibile e ricoperta da vegetazione infestante.
- Il piano primo ha una superficie netta di circa 30 mq oltre ad una terrazza di circa 27 mq in corrispondenza del locale magazzino e di parte della scala esterna. Il piano primo è inaccessibile in quanto le scale di accesso sono crollate ed impraticabili.

Dalla corte comune, nel lato sud-est dell'edificio in prossimità dello spigolo nord-est, attraverso un portellone in legno del tipo da autorimessa della larghezza di circa mt 2,00 si accede ad un locale ripostiglio del piano terra privo di muri divisori con pareti perimetrali con intonaco grezzo, pavimentazione realizzata con conci di pietra bloccati nella terra e solaio con struttura portante in legno grezzo a vista. L'interno presenta un'altezza di circa mt 2,70, privo di impianto elettrico ed impianto idrico con una finestra in legno con vetro singolo e scuretto interno. Fissati in maniera posticcia con chiodi alle travature e alle pareti si possono notare fili elettrici che servono ad alimentare piccoli elettrodomestici presenti nel locale.
Nello stesso lato dell'edificio, spostandosi in direzione sud-ovest e in prossimità dello spigolo opposto, quasi completamente celata dalla vegetazione infestante che copre la parete, si trova una porta realizzata in lamiera di ferro, larga circa 1,80 mt che permette l'accesso ad un magazzino in corrispondenza del terrazzino al piano primo.
L'interno si presenta privo di muri divisori e con pareti in pietra grezza, pavimentazione in pietra e terra e solaio intonacato a grezzo; presenta un'altezza utile di circa mt 2,70 senza finestratura ma con un piccolo varco ricavato nel muro portante che permette di accedere ad un piccolo ed angusto magazzino laterale completamente grezzo, con pavimento in terra e di altezza circa mt 2,10 e con piccole finestrature con architrave in pietra, senza infissi ma solamente con inferriata esterna.
Entrambi i locali, al pari del ripostiglio, risultano privi di impianto elettrico ed idrico, e sono utilizzati come magazzino.
Sul lato nord-est dell'edificio si trova un'apertura con architrave ad arco, priva di porta che permette di accedere ad un ulteriore piccolo locale completamente grezzo, con pavimento in terra e senza impiantistica e senza finestrature.
Al limite della stessa parete si trovano le scale di accesso al piano terra; purtroppo per motivi di sicurezza e di incolumità personale il sottoscritto ctu non è riuscito ad accedere al piano primo.
La struttura portante dell'edificio è in muratura con muri perimetrali realizzati in pietrame privi di intonaco esterno, manto di copertura realizzato in coppi senza canali di gronda.
Trattasi di un edificio che presenta caratteristiche costruttive molto modeste e con finiture tipiche di un'abitazione modesta e dove ancora una volta si riscontra un totale abbandono ormai da molti anni ed una mancanza totale di manutenzione che hanno causato un progressivo decadimento dell'immobile che risulta inaccessibile ed inabitabile.

- Accessorio C1: pozzo per il prelievo di acqua costruito tra l'edificio part. 433 e l'attiguo edificio part. 262, attualmente inaccessibile e poco visibile in quanto risulta completamente ricoperto da vegetazione infestante.
- Accessorio C2: locale sottoscala utilizzato probabilmente come piccolo magazzino ricavato al disotto delle scale di accesso ai locali del primo piano attualmente, crollate ed invase da vegetazione. (*All. A12_Foto Immobile C*)

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 del lotto di vendita A e dopo aver effettuato un confronto con la situazione reale dei luoghi ha potuto constatare che la rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.

Inoltre, ad eccezione dell'immobile identificato con la part. 244 sub.1 del foglio 32, per gli altri immobili oggetto della presente relazione di stima è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario [redacted]

2 e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore: - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

Gli immobili oggetto del pignoramento costituenti il lotto di vendita A, alla data attuale risultano completamente in stato di abbandono, 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.

Da notare che è stato recuperato e depositato agli atti dal custode giudiziario dei beni un contratto di comodato d'uso gratuito riportante erroneamente l'immobile contraddistinto al catasto di Sassoferrato al foglio 32 part. 244 sub 2 (Immobile B della presente relazione di stima) ma che realmente interessa l'immobile contraddistinto al catasto di Sassoferrato al foglio 32 part. 421. (*All. A13_ Contratto di comodato*) Nonostante l'esistenza del suddetto contratto di comodato, anche l'immobile oggetto del contratto, durante le operazioni peritali, è risultato disabitato e in stato di abbandono.

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 A.

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. A14_ Ispezioni ipotecarie*) non risultano altre domande giudiziali in corso o altre trascrizioni oltre a quelle indicate al successivo punto 2 g2. ad eccezione del contratto di comodato indicato al precedente punto 2 e. che però realmente non interessa gli immobili del lotto di vendita A.

- ***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***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. A15_ 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. A14_ Ispezioni ipotecarie*) non risultano altre domande giudiziali in corso o altre trascrizioni oltre a quelle indicate al successivo punto 2 g2. ad eccezione del contratto di comodato indicato al precedente punto 2 e. (*All. A13_ 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.***

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. A14 - Ispezioni ipotecarie*) 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. A16 - 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. A17 – 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizione del 05/12/2011 - Registro Particolare 5000, Registro Generale 25100, repertorio 1684/1386 del 30/11/2011. (*All. A18 – 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. A19 - Pignoramento immobili 1760-2511*)
  A favore di:
  Kerdos SPV S.R.L. cod.fisc. 11924580969 con sede in Milano (MI)
  Contro:
  [redacted]
  Per la cancellazione della suddetta ipoteca volontaria è necessario il pagamento di una tassa pari a 294,00 euro (D.P.R. 29/09/1973 n. 601 art. 15 e seguenti e s.m.i.).

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 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 A.

- ***Difformità catastali***
  Il sottoscritto non ha rilevato difformità catastali per gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel lotto di vendita A.
  Il sottoscritto c.t.u. ha potuto inoltre verificare che, ad eccezione dell'immobile identificato con la particella n. 244 sub 1., per gli altri immobili che costituiscono il lotto di vendita A 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 A si trovano in un'area extra agricola e precisamente gli immobili partt. 244, 433 sono compresi 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 insistono gli immobili è compresa invece in una zona "C2 espansione residenziale" normata dagli artt. 36-38 delle NTA del PRG. (*All. A8_Certificato destinazione urbanistica*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

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

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

- ***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 A appartengono alla seguente proprietà: [redacted] con diritto di proprietà per 1/1 e [redacted] con diritto di usufrutto per ½ come meglio riportato nell'elenco "Lotto di vendita A" riportato al precedente punto 1a.: (*All. A20_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] nato il 13/02/1897 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	244 sub 2 (Graffata con 246); 433	dal 26/04/1999	[redacted]	[redacted]	Proprietà	Variazione del 26/04/1999 in atti dal 26/04/1999 Unità edificate su aree di corte afferenti (n. C00643.1/1999)
			[redacted]	[redacted]	Diritto di usufrutto per 1/2	
	244 sub 1	dal 20/04/1992	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1	Denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 20/04/1992 – Riunione di usufrutto Voltura n. 8220.1/1992 – Pratica n.178604 in atti dal 21/08/2001

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

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

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

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

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

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

Al fine di valutare la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, il sottoscritto dopo aver inoltrato a mezzo PEC in data 09/05/2024, 14/05/2024 e 07/06/2024 richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del comune di Sassoferrato (AN), ha ricevuto unicamente copia della DIA datata 08/09/1998 presentata al comune di Sassoferrato per la manutenzione straordinaria del manto di copertura dell'immobile censito con il n. 244 al foglio 32. (A*ll. A21_DIA*).

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

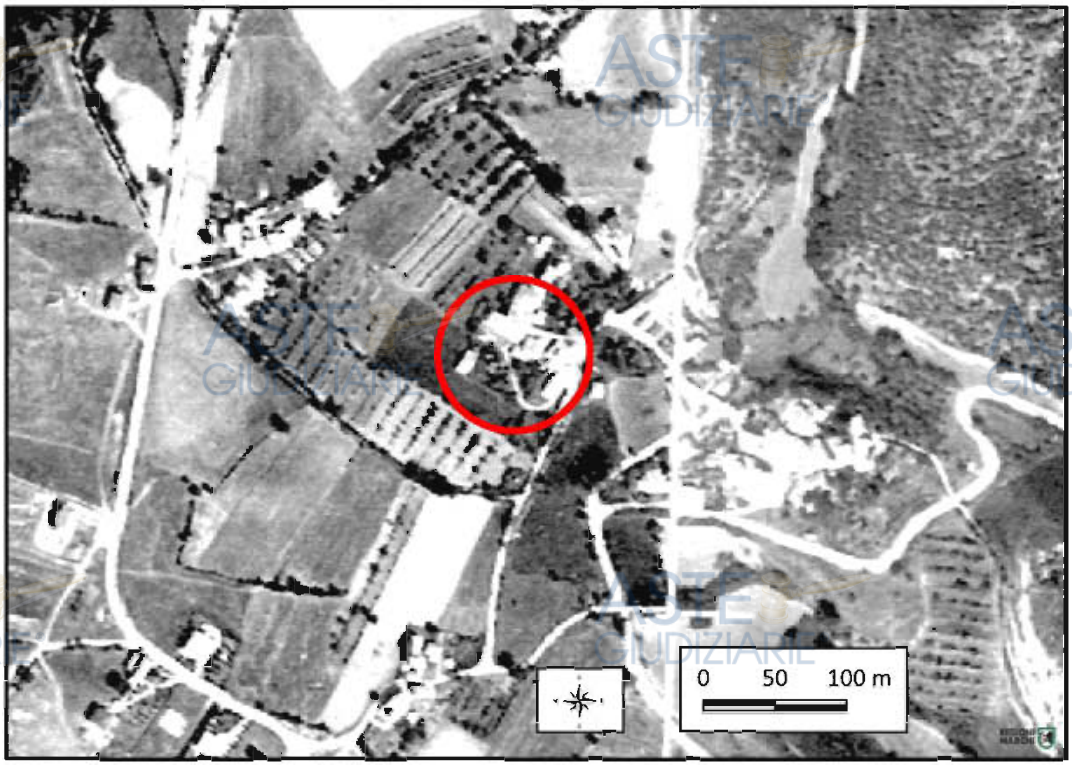


FIG. 6: ESTRATTO ORTOFOTO DEL 1978 (DA WMS DELLA REGIONE MARCHE)

Immobili in oggetto

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

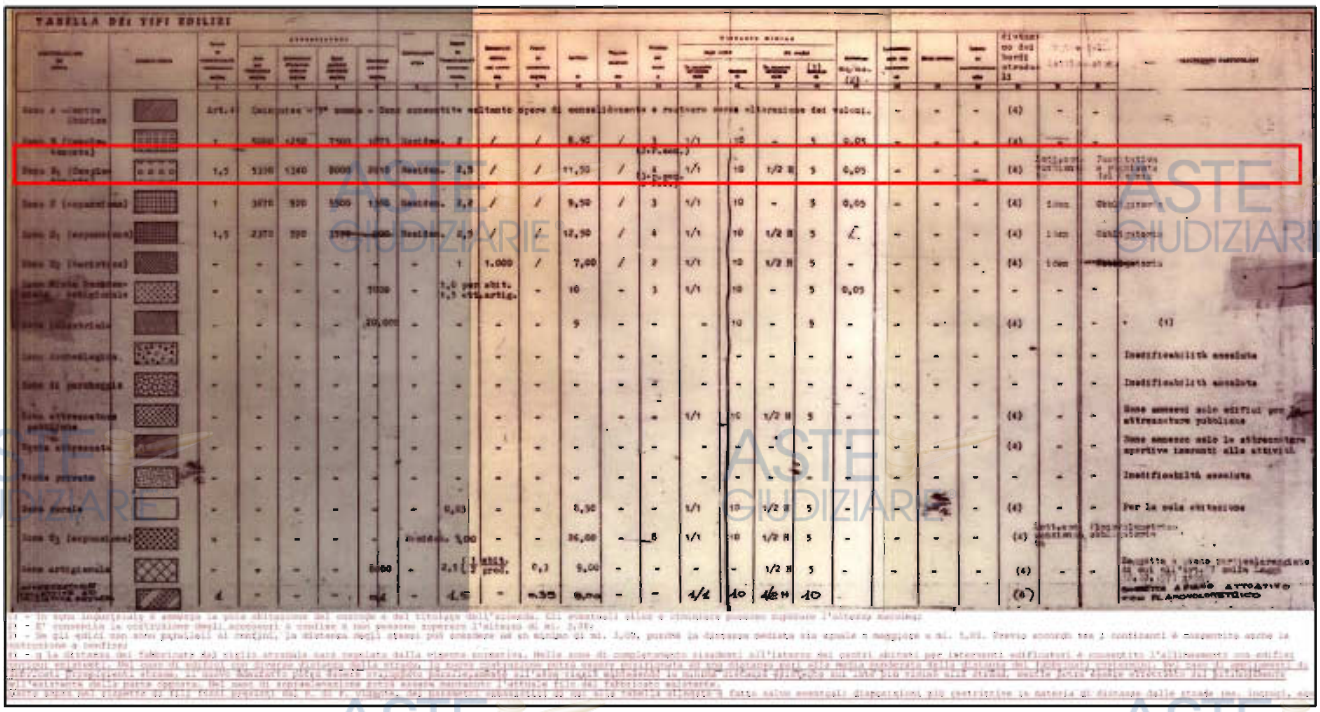


FIG. 7: ESTRATTO PIANO DI FABBRICAZIONE DEL 1974 DEL COMUNE DI SASSOFERRATO (DA ARCHIVIO COMUNE DI SASSOFERRATO)

Per avere una maggiore precisione circa la probabile data di edificazione, il sottoscritto ha effettuato una richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio catastale dell'Agenzia delle Entrate di Ancona ed è risultata, unicamente per gli immobili A+B di cui al precedente di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima, un accertamento catastale effettuato il 12/09/1945 da cui si può dedurre che i suddetti edifici esistevano alla data del 12/09/1945. (*All. A22 Accertamento catastale*).

Per l'immobile C di cui al precedente punto 2a. della presente relazione di stima, 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'immobile oggetto della presente perizia: pertanto l'immobile C era sicuramente edificato nel 1955.

Pertanto, gli immobili compresi nel lotto A di vendita, 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, gli immobili 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Gli immobili identificati al catasto fabbricati al foglio 32 part. 244 sub 1 e sub 2 con categoria A/2, trattandosi di immobili in totale stato di abbandono ed inabitabili sono privi di certificazione energetica.

L'immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 433 con categoria C/2 non necessita di certificazione energetica.

2 n. proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

Non potendo utilizzare i procedimenti di stima maggiormente affidabili (metodi puri) in quanto basati su informazioni ricavate dal mercato, per la determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto c.t.u. ha provato ad utilizzare il criterio di stima applicabile in casi simili: valore di trasformazione ipotizzando un diverso uso residenziale rispetto all'attuale (trasformazione in appartamenti da immettere sul mercato) o turistico (trasformazione in una struttura recettiva).

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

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

Nel caso degli immobili oggetto di stima, dopo aver effettuato un'indagine di mercato il sottoscritto c.t.u. ha potuto constatare che per gli immobili oggetto di stima viene a mancare il suddetto potenziale in quanto la loro trasformazione in appartamenti o in una struttura a finalità turistica, seppur tecnicamente e legalmente possibile, risulta non conveniente dal punto di vista economico ma soprattutto finanziario in quanto non esistendo nella zona una richiesta di compravendita o di locazione di immobili per finalità residenziale o turistico con tali caratteristiche e vista la loro condizione attuale, l'enorme costo da sostenere per una loro trasformazione non sarebbe giustificabile sotto il profilo economico e finanziario.

Pertanto considerando la particolarità degli immobili oggetto di stima e compresi nel lotto di vendita A, particolarità nella dimensione e nella collocazione geografica in un piccolo borgo periferico di un piccolo centro dell'interno marchigiano privo di servizi e quasi completamente disabitato, ma soprattutto particolarità nella condizione degli edifici (inabitabili e in alcuni casi inaccessibili e pericolanti), non esistendo un mercato ed effettuate tutte le valutazioni del caso il sottoscritto c.t.u. per la determinazione del più probabile valore di mercato ha deciso di utilizzare il metodo del costo (cost approach) nella consapevolezza che l'applicazione di tale metodo conferma l'assenza di un mercato attivo di beni simili al subject.

Il metodo del costo è un procedimento di stima che non si basa sulle informazioni derivanti dal mercato (inesistente nel caso specifico), e permette di determinare il valore di mercato di un immobile (V) attraverso la somma del valore di mercato del suolo dove insiste il fabbricato e del valore di mercato del fabbricato, considerando economicamente divisibili le due componenti dell'immobile:

[1] V = Valore di mercato area edificata + Valore di mercato del fabbricato

Il metodo è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e quella del valore di mercato del fabbricato, dove il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni ed è stimato dal valore di mercato del terreno edificabile al netto del costo di demolizione, mentre il valore di mercato del fabbricato si basa sul costo di ricostruzione diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dall'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna riscontrata dal sottoscritto al momento della stima.

Pertanto la formula precedente diventa:

[2] V = Valore di mercato area edificabile – Costi demolizione + Costo di ricostruzione – Deprezzamento

Il costo di ricostruzione deprezzato pertanto è un prezzo di conto calcolato ai fini della stima del valore di mercato del fabbricato ed è ottenuto dalla somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale fabbricato comprensivo degli utili di impresa e degli onorari dei professionisti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il metodo del costo si compone quindi di tre elementi:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione del fabbricato;
- la stima del deprezzamento del fabbricato.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICATO

Il valore di mercato dell'area edificata su cui insiste l'edificio si ottiene come differenza tra il valore della stessa area edificabile e il costo da sostenere per la demolizione virtuale del fabbricato esistente, comprensivo di costi diretti ed indiretti:

$V_{TE} = V_A - C_D$ dove:

V_{TE} = Valore del terreno edificato; V_A = Valore del terreno edificabile; C_D = Costi di demolizione (virtuali)

Appare subito evidente per il sottoscritto la difficoltà di determinare il valore del terreno edificato in una realtà in cui non solo le aree edificate non sono compravendute separatamente dal fabbricato, ma dove non esiste un mercato immobiliare attivo.

Pertanto per la determinazione del valore del terreno edificabile 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. (*All. A23_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. 8: RIVALUTAZIONE MONETARIA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI (DA HTTPS://RIVALUTA.ISTAT.IT/)

Pertanto i valori medi delle aree edificabili diventano:

zona B5 (completamento residenziale): euro 30,00 x 1,193 = 35,79 euro/mq
zona C2 (espansione residenziale): euro 25,00 x 1,193 = 29,83 euro/mq

Il sottoscritto prosegue con il calcolo del valore delle aree edificabili dell'intero lotto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tab. 1: Valore aree edificabili					
Descrizione	Particella catastale	Superficie catastale lorda mq	zona PRG	Valore unitario terreno euro/mq	Valore totale aree euro
Immobile A+B	244-246	225	B5	35,79	8.052,75
Immobile C	433	66	B5	35,79	2.362,14
Corte comune	245	435	B5	35,79	15.568,65
		600	C2	29,83	17.898,00
Corte comune	262	573	B5	35,79	20.507,67
		500	C2	29,83	14.915,00
Totale		**2399**			**79.304,21**

Per la determinazione del costo di demolizione (virtuale) degli edifici di cui al lotto di vendita A, il sottoscritto ha fatto riferimento ai prezzi riportati nel prezzario della regione Marche aggiornamento 2024:

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

Per lo smaltimento il sottoscritto ha considerato il preventivo fatto pervenire a mezzo mail al sottoscritto (*all. A24_Preventivo smaltimento macerie*) da una ditta specializzata per il trattamento di rifiuti edili sita ad Ostra Vetere in via dei Pioppi, 8 che dista da Sassoferrato Borgo Monterosso circa 34 Km (distanza calcolata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

utilizzando il sito https://www.viamichelin.it/). Da precisare che il sottoscritto non ha ritenuto necessario considerare altri preventivi di confronto, in quanto trattasi dell'unico centro specializzato per il trattamento dei rifiuti reperito in zona, altre ditte simili trovandosi a distanze molto superiori avrebbero comportato un eccessivo aumento dei costi di trasporto.

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

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

Considerando pertanto che il volume dei fabbricati da demolire (virtualmente) è circa pari a:

- Immobile A + B = 225 mq x H 9 mt = 2.025 mc;
- Immobile C (PT)= 66 mq x H 3 mt = 198 mc
- Immobile C (1T)= 36 mq x H 3 mt = 108 mc

Totale 2.331 mc

Pertanto si ha:

mc 2.331 x 573,16 Kg/mc = circa 1.300.000 kg = 1.300 t peso totale delle macerie
mc 2.331 x 0,348 = circa 800 mc volume delle macerie a terra

Il sottoscritto a questo punto può determinare il costo totale da sostenere per la demolizione (virtuale) dei fabbricati in oggetto:

Tab. 3: Computo costi di demolizione

Cod. Prezzario	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	UM	Prezzo unitario	Quantità	Prezzo totale
02.03.001*.001	DEMOLIZIONE TOTALE DI FABBRICATI (L'unità di misura è il m³ calcolato vuoto per pieno). Per edifici isolati fuori dai centri urbani.	m³	18,48	2.331	43.076,88
02.01.007	TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO FINO AD UNA DISTANZA DI 15 km.	m³	5,96	800,0	4.768,00
02.01.008	SOVRAPPREZZO PER TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO. Per m³ di materiale per ogni 10 chilometri oltre i primi 15.	m³x10km	7,72	1.520	11.734,40
	ONERI DI SMALTIMENTO	t	13,00	1.300	16.900,00
	SOMMANO				**76.479,28**

Quindi il valore dell'area edificata sarà pari a:

$V_{TE} = V_A - C_D$ = euro 79.304,21 – 76.479,28 = 2.824,93

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

euro 2.824,93 / 2.399 mq = 1,18 euro/mq

da cui calcola il valore dell'area edificata:

- Immobile A + B: euro/mq 1,18 x 225 mq = euro 265,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Immobile C: euro/mq 1,18 x 66 mq = euro 77,88

Totale **euro 343,38**

Il risultato ottenuto testimonia ancora una volta che i fabbricati, di grosse dimensioni, sorgono in una zona che, dal punto di vista immobiliare, è caratterizzata da uno scarso interesse commerciale e quindi da un basso valore economico.

STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Per la determinazione del costo di ricostruzione a nuovo, il sottoscritto c.t.u. ha utilizzando il software presente sul sito https://www.professionearchitetto.it/tools/costocostruzione/ .

Trattasi di un modulo per il calcolo del costo di costruzione per nuovi edifici che tiene conto delle norme vigenti e dei modelli pubblicati sul web da molte amministrazioni comunali

Utilizzando tale software il sottoscritto ha ottenuto:

1.	Costo di costruzione immobile A+B	=	euro 450.000,00
2.	Costo di costruzione immobile C	=	euro 70.000,00
3.	Altri costi (progettista, ...): 15% di 1+2	=	euro 78.000,00
4.	Utili impresa: 10% di 1+2+3	=	euro 59.800,00
Totale			**euro 657.800,00**

Il costo di ricostruzione a nuovo di edifici simili al subject è stato dal sottoscritto c.t.u. confermato mediante interviste condotte ad operatori del settore, professionisti ed impresari operanti nella zona.

STIMA DEL DEPREZZAMENTO

Tutti i fabbricati sono soggetti nel tempo ad un processo di deprezzamento, cioè ad una progressiva perdita del loro valore economico. Le cause principali del deprezzamento sono:

- Deterioramento fisico: causato dall'utilizzo delle varie componenti dell'edificio con riduzione della loro capacità di offrire servizi per i quali sono destinati. Il deterioramento fisico per alcune componenti può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre in altri casi non sussiste la convenienza economica ad intervenire.
- Obsolescenza funzionale: legata agli standard costruttivi dell'edificio non più idonei alle esigenze dei loro fruitori. Questa tipologia di obsolescenza può essere causata da un difetto nella struttura o nei materiali o, molto più spesso, è generata dall'evoluzione tecnologica.
- Obsolescenza esterna o obsolescenza economica: è quella relativa a condizioni esterne al fabbricato e a cambiamenti sfavorevoli nell'ambiente esterno non dipendenti dal fabbricato stesso.

Lo stesso Marco Simonotti, afferma che : "*... Il processo di deprezzamento opera durante la vita di un fabbricato, al termine del quale il fabbricato può perdere tutto il suo valore, non fornendo più alcun contributo al valore del terreno.*"

Per la valutazione del deprezzamento dell'intera struttura di un edificio o delle sue singole componenti è sempre necessario mettere in correlazione l'età effettiva (vetustà) con la vita utile (o vita economica).

- L'età effettiva (vetustà) di un edificio o delle sue singole componenti è rappresentata dall'età attribuibile in base alle condizioni e all'utilizzazione che è stata fatta dell'immobile, o delle singole componenti, ed è basata sul giudizio del valutatore che interpreta le percezioni e le aspettative del mercato. Se un edificio ha ricevuto una normale e regolare manutenzione, la sua età effettiva e la sua età reale si avvicinano e, in casi limiti, possono anche coincidere.
- La vita economica (vita utile) è il periodo nel quale il fabbricato è considerato utilizzabile applicando la normale manutenzione e le necessarie riparazioni. Anche in questo caso la determinazione della vita economica è basata sul giudizio del valutatore.

Nel caso oggetto di stima, per poter applicare i necessari deprezzamenti che tengano in giusta considerazione lo stato attuale dell'edificio, il sottoscritto c.t.u. ha suddiviso gli edifici facenti parte del lotto di vendita A nelle componenti principali:

- Strutture (componente strutturale del fabbricato)
- Copertura (manto di copertura dell'edificio)
- Edilizia (pavimenti, rivestimenti, infissi, divisori, ...)

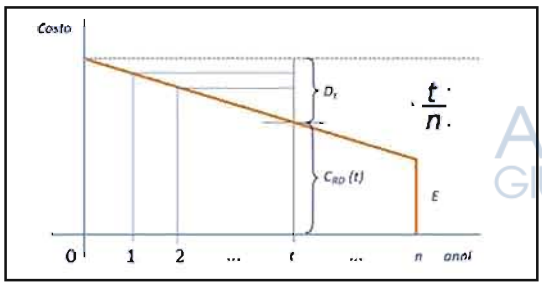
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Altri impianti (impianto idrico-sanitario, impianto termico)
- Impianto elettrico

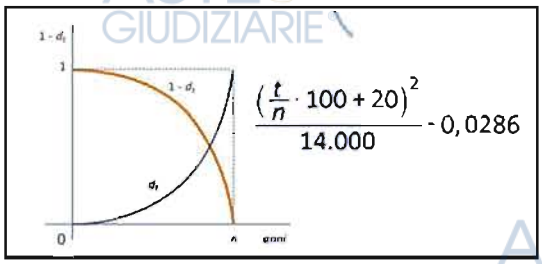
Il deprezzamento si può rappresentare con la funzione valore-tempo che mira a raffigurare l'andamento del valore di un fabbricato, o delle sue singole componenti, nel tempo.

I modelli applicati dal sottoscritto per le varie componenti rispettano quanto indicato dallo stesso Marco Simonotti nel suo testo "Valutazione Immobilare Standard" dove il deprezzamento (D_t) è determinato partendo dal costo a nuovo (C), dalla vetustà (t) e dalla vita economica (n) applicando funzioni valore-tempo alle componenti dell'edificio:

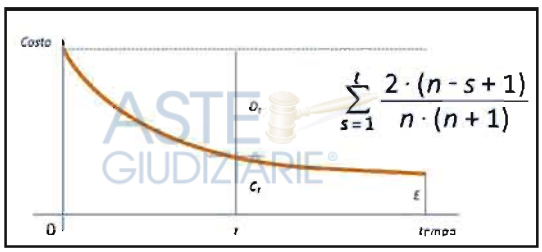
- Funzione valore-tempo lineare per la componente copertura e la componente edilizia:



- Funzione valore-tempo UEC per la componente strutturale dell'edificio:



- Funzione valore-tempo somma anni per la componente impiantistica dell'edificio:



Per ogni componente, sulla base di indagini di mercato e tenendo conto della condizione degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto c.t.u. ha indicato la durata della vita economica, mentre, non conoscendo il passato degli immobili, la vetustà è stata indicata pari all'età effettiva.

Unica eccezione è la componente copertura degli Immobili A+B dove, esistendo una DIA datata settembre 1998, è stata considerata una vetustà pari a 26 anni.

Da notare inoltre che i modelli utilizzati dal sottoscritto per la determinazione del deprezzamento tengono conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale. Il sottoscritto non ha tenuto conto della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

obsolescenza esterna (o obsolescenza economica) in quanto non si sono verificate condizioni esterne tali da influire sul valore dell'immobile.

Inoltre alcuni componenti presentano una vetustà superiore alla vita economica, a dimostrazione che la parte di edilizia e l'impiantistica degli immobili in oggetto sono giunti a fine vita utile e non hanno più nessun valore economico (e nel caso in oggetto neanche valore di uso!).

Applicando criteri e modelli generalmente utilizzati nella prassi estimativa, si ha:

Tab. 4: Determinazione Costo di ricostruzione deprezzato Immobili A+B

COMPONENTE FABBRICATO	INCIDENZA	VITA ECONOMICA n (anni)	ANNO DI EDIFICAZIONE /MANUTENZIONE	VETUSTA' t (anni)	COSTO A NUOVO (euro)	MODELLO DI DEPREZZAMENTO	DEPREZZ. (euro)	COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (euro)
Strutture	35,00%	90	1945	79	199.237,50	UEC	159.612,71	39.624,79
Copertura	17,00%	50	1998	26	96.772,50	Lineare	50.321,70	46.450,80
Edilizia	35,00%	40	1945	79	199.237,50	Lineare	199.237,50	0,00
Altri impianti	8,00%	30	1945	79	45.540,00	Somma anni	45.540,00	0,00
Impianti elettrici	5,00%	25	1945	79	28.462,50	Somma anni	28.462,50	0,00
	100,00%				**569.250,00**		**483.174,41**	**86.075,59**

Tab. 5: Determinazione Costo di ricostruzione deprezzato Immobile C

COMPONENTE FABBRICATO	INCIDENZA	VITA ECONOMICA n (anni)	ANNO DI EDIFICAZIONE /MANUTENZIONE	VETUSTA' t (anni)	COSTO A NUOVO (euro)	MODELLO DI DEPREZZAMENTO	DEPREZZ. (euro)	COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (euro)
Strutture	35,00%	90	1955	69	30.992,50	UEC	19.799,88	11.192,62
Copertura	17,00%	50	1955	69	15.053,50	Lineare	15.053,50	0,00
Edilizia	35,00%	40	1955	69	30.992,50	Lineare	30.992,50	0,00
Altri impianti	8,00%	30	1955	69	7.084,00	Somma anni	7.084,00	0,00
Impianti elettrici	5,00%	25	1955	69	4.427,50	Somma anni	4.427,50	0,00
	100,00%				**88.550,00**		**77.357,38**	**11.192,62**

Riassumendo si ha:

- Costo di ricostruzione deprezzato immobile A+B = euro 86.075,59
- Costo di ricostruzione deprezzato immobile C = euro 11.192,62

TOTALE euro 97.268,21

Riprendendo la formula [1] per la determinazione del valore degli immobili compresi nel lotto di vendita A si ha:

V = euro 343,38 + euro 97.268,21 = euro 97.611,59

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

Il sottoscritto definisce come corte comune la parte di terreno delle particelle 262 e 245 (entrambe censite al catasto come "ente urbano"), compreso nella zona "B5 completamento residenziale" secondo la classificazione del PRG comunale (*All. A8_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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

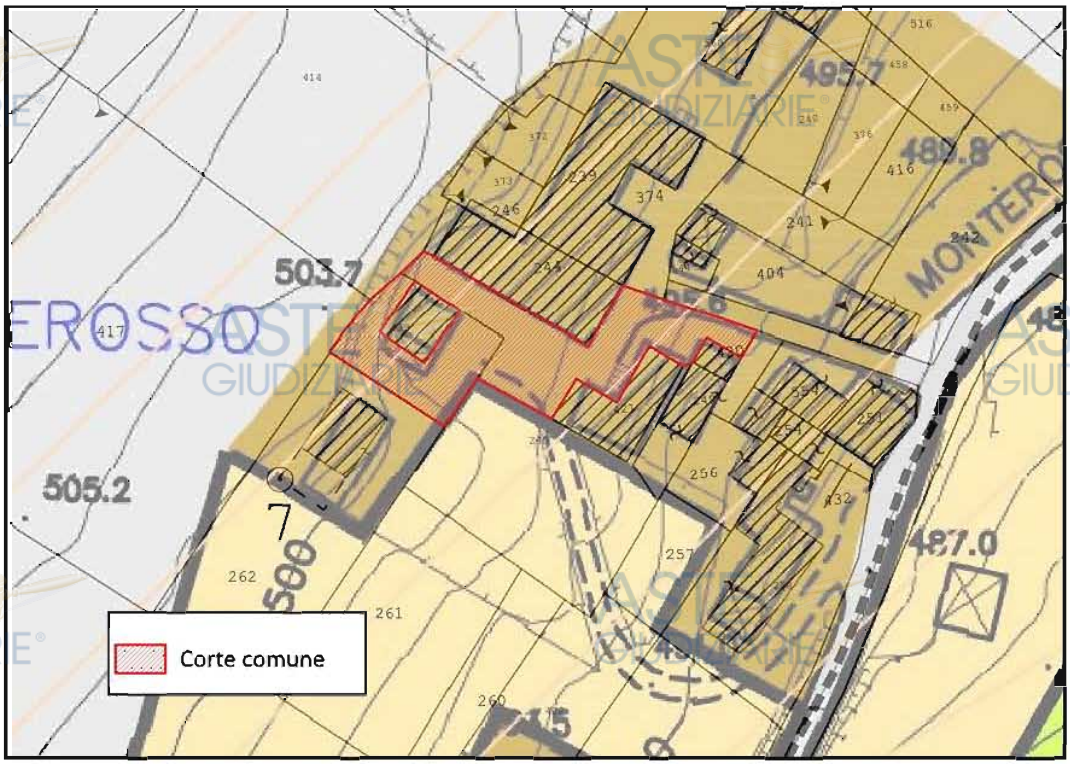


FIG. 9: DELIMITAZIONE CORTE COMUNE (ESTRATTO PRG SU CATASTALE)

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

Per la determinazione del valore del terreno della corte comune, il sottoscritto ha fatto riferimento ancora una volta ai valori medi delle aree fabbricabili pubblicate sul sito ufficiale del comune di Sassoferrato in quanto valori accettati e ritenuti equi da tutti i contribuenti. (*All. A23_Valori medi aree fabbricabili*).

Considerando il valore medio attribuito ai terreni in zona B5 (completamento residenziale) della località Monterosso, e dopo necessaria ed opportuna rivalutazione il sottoscritto ottiene:

zona B5 (completamento residenziale): 35,79 euro/mq

Pertanto la componente del valore della corte comune unicamente per gli immobili compresi nel lotto di vendita A sarà pari a:

- Immobile part. 244 sub 1 + sub 2: mq 225 x 1,35 x 35,79 euro/mq = 10.871,21 euro
- Immobile part 433: mq 66 x 1,35 x 35,79 euro/mq = 3.188,89 euro

Totale **14.060,10 euro**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Valore fabbricati allo stato attuale: euro 97.611,59
- Valore corte comune: euro 14.060,10
Totale **euro 111.671,69**
Arrotondato **euro 112.000,00**

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] diritto di proprietà per 1/1
- [redacted] diritto di usufrutto per 1/2

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 A 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.

Gli immobili A e B compresi nel lotto di vendita A sono edifici con porte di ingresso munite di serrature per impedire l'ingresso ad estranei e non presentano situazioni di pericolo.

Situazione diversa si ha per l'immobile C compreso nel medesimo lotto di vendita in quanto è costituito da un fabbricato a due piani con il piano primo inaccessibile in quanto le scale di accesso poste nella parte retrostante dell'edificio sono crollate ed impraticabili (si veda punto 2b. della presente relazione di stima).

E' inoltre necessario impedire che estranei si possano avvicinare all'accessorio C1 (pozzo per il prelievo di acqua) che si trova tra l'edificio part. 433 e l'attiguo edificio part. 262, in quanto essendo completamente inavvicinabile e poco visibile a causa della vegetazione infestante, il sottoscritto non è riuscito a valutare se è in una condizione di sicurezza.

Pertanto il sottoscritto ritiene urgente impedire che estranei possano salire al piano primo utilizzando la suddetta scalinata impraticabile e pericolosa o che possano avvicinarsi al pozzo, mediante la creazione di una recinzione del tipo provvisoria generalmente utilizzata nei cantieri edili.

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

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tab. 6: 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 su un lato dell'immobile C, a ridosso della scarpata, per un totale di circa ml 10,00;
- Recinzione da realizzare su tre lati a protezione del pozzo per un totale di circa ml 25,00;
- Cartelli di pericolo da affiggere ai quattro lati della recinzione per un totale di n° 5 cartelli per un periodo di almeno 6 mesi;

La quantificazione dei costi sarà:

- Recinzione: ml (10 + 25) x euro/m 10,61 = 371,35 euro
- Cartelli: n° 5 x euro 1,32 x mesi 6 = 39,60 euro

Totale **410,95 euro**

Arrotondato **411,00 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 A in quanto bene oggetto di stima è pari a:

112.000,00 euro (centododicimila/00 euro).

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

411,00 euro (quattrocentoundici/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 29 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009