



TRIBUNALE DI ANCONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva n. 6/2025



R E L A Z I O N E

DI

CONSULENZA TECNICA



PRIVACY



Il C.T.U.



**Ing. Danilo Pasqualini
(firmato digitalmente)**





Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegati:

- Rilievi Fotografici A1 Esterno - A2 Piano Terra - A3 Piano Secondo
- Planimetrie catastali e Visure catastali A4
- Verbale di sopralluogo A5
- Accesso agli atti. Atto compravendita. A6
- Ricevute raccomandate A/R e PEC Inizio Operazioni Peritali A7
- Attestato Prestazione Energetica e Protocollo Regione Marche A8



In data 14/02/2025 il sottoscritto Dott. Ing. Danilo Pasqualini iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Ancona al N. 2133/A riceveva l'incarico dal Tribunale di Ancona come Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile 6/2025 promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. rappresentata e difesa dall' Avv. Marco Pesenti (C.F. PSN MRC 63E05 F205W) e l'Avv. Margherita Domenegotti (C.F. DMN MGH 78H69 A182Z) , contro i coniugi -- residenti Via Saline n.5 Falconara Marittima (AN)

Previo giuramento di rito il G.E poneva i quesiti riportati nel relativo Verbale di Giuramento. Dopo aver provveduto allo studio della documentazione agli atti comunicavo concordatamente con il custode Avv. Annamarta Balestra tramite raccomandate A/R e PEC a tutte le parti la data ed il luogo del primo sopralluogo fissate per il giorno 4 marzo 2025 ore 09.00 presso l'immobile in Via Saline n. 5 Falconara Marittima identificato al Catasto Urbano al comune di Falconara Foglio 23 particella 225 SUB 20 (Cat. A/3 classe 3 consistenza 7 vani), Sub 12 (Cat C/2 classe 2 Magazzino). In allegato sono riportate le ricevute delle Raccomandate A/R e PEC. Al sopralluogo del 4 marzo 2025 erano presenti ed informati delle operazioni peritali la Sig.ra -- e l'Avv. Annamarta Balestra. Oltre ad un rilievo fotografico si è proceduto ad un rilievo geometrico degli immobili e degli elementi dell'involucro edilizio per la definizione puntuale dell'attestato di prestazione energetica di seguito identificato con l'acronimo A.P.E. È stato richiesto ed ottenuto il libretto della caldaia presente nell'appartamento sub 20, mentre non è stato fornito per la caldaia posta al piano terra per le ragioni successivamente esposte.

In data 21/02/2025 è stata trasmessa via PEC la richiesta di accesso agli atti relativi agli interventi eseguiti sugli immobili eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima. Gli atti edilizi relativi all'immobile sono stati consegnati in data 06/03/2025. In merito si anticipa che dal sopralluogo e dal rilievo effettuato è emerso che al piano terra lo stato di fatto come rappresentato nella planimetria catastale era stato modificato accorpando vani tra loro appartenenti a proprietari diversi dagli esecutati. Tramite richiesta al Giudice da parte del Custode dell'accesso ai fascicoli di una seconda esecuzione immobiliare sullo stesso immobile si è risaliti alla proprietà dei vani accorpati.



ASTE GIUDIZIARIE® È stata richiesta anche copia dell'atto di compravendita degli immobili al notaio
Dott. Antonino Praticò rilasciata in data 13/03/2025.



**PUNTO: 2a**

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 nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

Elenco ed individuazione dei beni componenti i lotti:

I beni oggetto di pignoramento come da certificato notarile del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio di Santa Maria Capua Vetere (CE), con studio in Via Francesco D'Assisi n.6 agli atti e come appurato dai sopralluoghi e dalle indagini peritali svolte sono costituiti dagli immobili di seguito descritti:

A.1) Per la quota di 1/2 di PIENA proprietà del Sig. -- e per 1/2 della PIENA proprietà della Sig.ra -- il fabbricato residenziale sito nel Comune di Falconara Marittima (AN) Via Saline 5 identificato al NCEU al Foglio 23, mappale 225 Subalterno 20 Cat. A/3 cl.3 vani 7 piano terra (vano scale) e piano secondo, Superficie catastale 132mq escluse aree scoperte 129 mq - rendita catastale 632,66€. I coniugi sono in comunione legale dei beni.

L'accesso avviene dalla corte esterna. L'immobile non è costituito in condominio pertanto non sono stabiliti millesimi condominiali. Sul lato Nord la particella confina con la strada pubblica di Via Saline, sul lato Est con la particella 400 sul lato Sud con la 375, sul lato Ovest con la particella 337,340,381,379 e 372. L'immobile al piano secondo oggetto di esecuzione costituisce complessivamente l'intero piano dell'immobile residenziale isolato di tre piani. Il primo piano non è oggetto della presente esecuzione. Dalla corte esterna si accede all'appartamento ed al magazzino/garage tramite l'ingresso condominiale nel vano scala. Al piano terra, come parte del sub 20, anche un locale di sgombero.

A.2) Per la quota di 1/2 di PIENA proprietà del Sig. -- e per 1/2 della PIENA proprietà della Sig.ra -- il fabbricato residenziale sito nel Comune di Falconara Marittima (AN) Via Saline 5 identificato al NCEU al Foglio 23, mappale 225 Subalterno 12 Cat. C/2 cl.2, Superficie catastale 25 mq - rendita catastale 103.29€. Sulla planimetria



catastale l'accesso sarebbe stato consentito direttamente dalla corte esterna mediante un passaggio carrabile con un portone, ma le modifiche apportate impediscono questo accesso per cui rimane solamente un accesso pedonale dal vano scala comune.



PUNTO: 2b

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 indicazione dell'impiantistica ecc.):

- *le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;*
- *le superfici, altezze ed eventuali volumi;*
- *lo stato di manutenzione e conservazione;*
- *l'ubicazione economica;*
- *ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.*

Caratteristiche Generali

L'immobile (SUB 20) è un edificio di civile abitazione è costituito da un piano secondo adibito a ingresso, soggiorno e cucinino in un unico ambiente, una sala da pranzo, un bagno, tre camere ed un corridoio interno. Sul lato Sud /Ovest un balcone ad angolo.

Al piano terra un magazzino/garage definito nell'atto di compravendita locale di sgombero collegato al vano scala tramite un corridoio. La corte è adibita principalmente a piazzale con una parte di giardino ben curato. Esiste uno spazio per i parcheggi nella corte. Al piano terra (SUB 12) un magazzino e la centrale termica. La struttura è in c.a e tamponatura in laterizi e tetto a doppia falda. La superficie esterna è intonacata. Non è presente l'ascensore.

ASTE GIUDIZIARIE®
Vista Satellitare di dettaglio

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



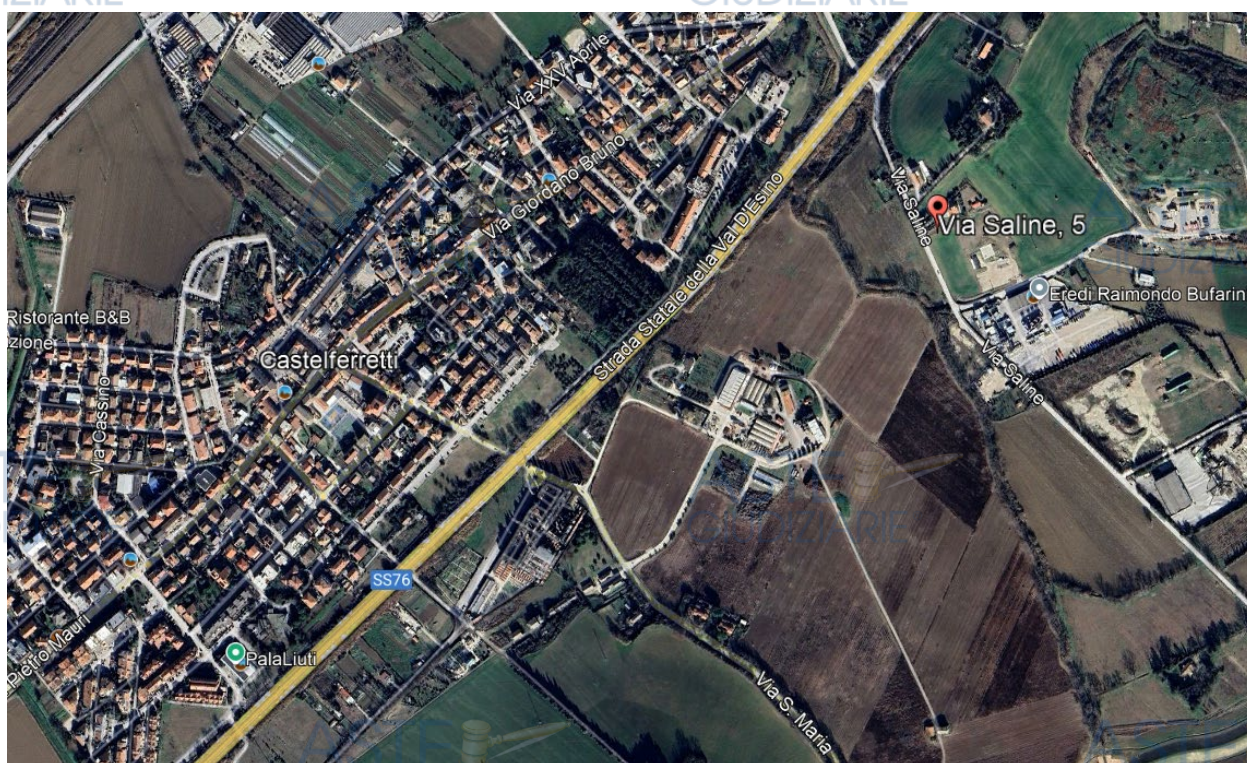


Ubicazione

Gli immobili sono collocati in un'area limitrofa al centro storico di Castelferretti frazione del comune di Falconara. La viabilità è costituita da Via Saline la quale collega l'immobile con il centro di Castelferretti a circa 1.2 Km di distanza in cui, nelle vicinanze sono presenti tutti i relativi servizi fondamentali come Poste, Supermercato, Ambulatori medici, Scuole, ecc. In prossimità (circa 2Km) è presente anche il campo sportivo comunale. L'area tuttavia non è servita direttamente dai mezzi pubblici fino alla strada Via Giordano Bruno. L'area è prossima alla Statale della Val D'Esino con elevati carichi di traffico con quanto comporta in termini di inquinamento acustico.



VISTA SATELLITARE AREA:



Caratteristiche degli immobili

Appartamento (Sub 20) Piano Secondo

L'accesso avviene mediante le scale condominiali a partire dalla corte esterna. L'ingresso è parte del corridoio posto al centro dell'immobile. Gli ambienti sono ben illuminati. Dall'ingresso si accede al corridoio interno che collega le tre camere un bagno, la sala ed il soggiorno con cucinino. La copertura della palazzina è a doppia falda con coppi.

La pavimentazione è in buone condizioni. Gli infissi esterni sono a taglio termico e sono tutti in buone condizioni. Le porte in legno sono di buona qualità. Il bagno presenta accessori in condizioni di conservazione buone. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico e termico costituito da una caldaia alimentata a gas metano. Esternamente sono visibili distacchi di intonaco e segni di degrado nell'intradosso dei balconi del piano secondo. È richiesta una manutenzione straordinaria delle facciate.

Locale di Sgombero Piano Terra (SUB 20)

Il locale è stato oggetto di forti modifiche che hanno completamente cambiato lo stato di fatto rappresentato dalle planimetrie catastali che poi coincidono con lo stato legittimato urbanisticamente dall'autorizzazione di costruzione. Attualmente l'altezza è stata aumentata da 2.50 a 2.70, i portoni di accesso alla corte sono stati chiusi e trasformati in finestre. Sono stati eretti tramezzi che configurano gli spazi ad abitazione aggiungendo camere ed un bagno. Si anticipa che lo stato riscontrato nel sopralluogo non appare legittimato sul piano urbanistico, ovvero sono opere realizzate in assenza di permesso di costruzione, SCIA o altro titolo edilizio.

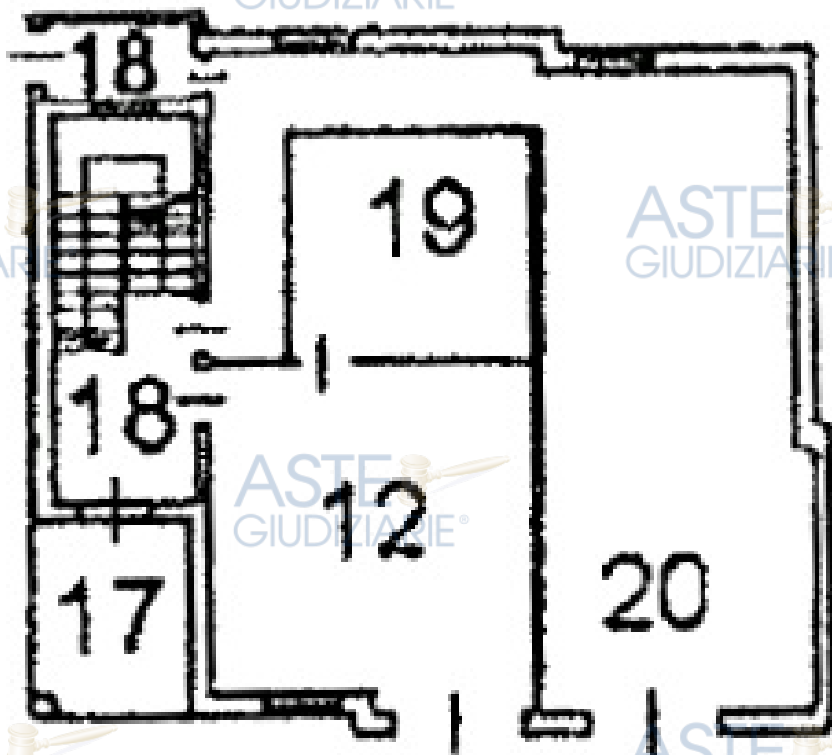
Magazzino/Garage: (SUB 12)

Anche in questo caso il magazzino, come rappresentato nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita, senza titoli edilizi abilitativi è stato estremamente modificato. L'altezza è stata aumentata da 2.50 a 2.70 m, chiusa la porta carrabile e realizzata al suo posto una finestra, sono stati aggiunti tramezzi per creare camere da letto.

Come da elaborato planimetrico riportato nell'atto di compravendita di provenienza del bene "ALLEGATO E", il sub 19, costituito da una stanza completamente priva di finestre, escluso dall'attuale esecuzione immobiliare presenta

come unico accesso una porta che si affaccia nel locale al piano terra del sub 12, ovvero il proprietario terzo che intenda accedere al sub 19 dovrebbe entrare nel magazzino di un'altra proprietà. Questa situazione presente all'epoca dei venditori dell'attuale esecutata era consentita perché costituivano un unico nucleo familiare. Tuttavia nell'ottica di una vendita per lotti separati (Due esecuzioni immobiliari distinte) dovrà essere stipulata e ratificata una servitù di passaggio per consentire al proprietario del sub 19 di accedere al proprio locale attraversando la proprietà del sub 20. La servitù potrà essere realizzata, senza limitare eccessivamente il proprietario del sub 20/12 inserendo nel corridoio del sub 20 al piano terra una seconda porta ortogonale a quella di accesso al vano scala ed aprendo la porta di accesso al sub 19 da questo corridoio che pur rimanendo di proprietà del sub 20 sarà gravato della servitù di passaggio. Si riporta di seguito la rappresentazione grafica.

STATO ATTUALE: Elaborato planimetrico da Planimetria catastale "ALLEGATO E" atto notarile di compravendita (in allegato).





STATO FUTURO: Proposta di servitù di passaggio sull'area campita in giallo



L'area campita in giallo potrà essere definita con un nuovo subalterno su cui stabilire e ratificare la servitù di passaggio al sub 19 attraverso il nuovo subalterno a partire dalla porta posta sul vano scale condominiale.

Il diritto di accesso all'immobile intercluso è comunque consentito. L'articolo 843, e art. 1051 (Passaggio coattivo) inizialmente pensati per il solo accesso ai terreni limitrofi, sono stati col tempo estesi dalla giurisprudenza anche a tutte le altre ipotesi di ingresso nella proprietà privata altrui, tant'è che oggi la Corte di Cassazione ritiene pacificamente applicabile la disposizione anche all'accesso nell'appartamento condominiale. L'area campita sarebbe sempre di proprietà del sub 19, ma gravata dalla servitù di passaggio. L'inserimento della seconda porta sul corridoio del nuovo sub garantirebbe anche la privacy e l'accesso esclusivo al locale di sgombero sub 20.



Corte:

La corte esterna è destinata in parte come strada di accesso ed in parte a parcheggio. Il giardino è in buoni condizioni e ben mantenuto. Nella corte, a ridosso dell'immobile è presente un marciapiede in buone condizioni.

Consistenza complessiva degli immobili

La consistenza dell'immobile, espressa in metri quadrati di superficie lorda vendibile, è stata valutata in base alle planimetrie in possesso, verificate con rilievi sul luogo con misuratore laser. Per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà.

Per avere una superficie lorda vendibile, la superficie del magazzino e degli altri locali sono state ragguagliate alla superficie residenziale dell'appartamento mediante i coefficienti di ragguaglio.

Superfici lorde vendibili:

Immobilabile	Superficie Lorda effettiva mq	Coeff. di Ragguaglio	Superficie Lorda mq
Appartamento sub 20	113.0	1,00	113.0
Locale di Sgombero sub 20	59.62	0.50	29.81
Garage/Magazzino sub 12	31.20	0.50	15.60
Locale caldaia sub 12	4.45	0.40	1.78
Corte Comune	1191	0.03	35.73
TOTALE			195.92

Totale superficie Lorda vendibile complessiva arrotondata = 195 mq

ASTE GIUDIZIARIE®
PUNTO: 2c

Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

Non sono presenti dotazioni condominiali. La corte è una proprietà comune degli appartamenti al piano primo e secondo. Sono presenti parcheggi condominiali non esclusivi.

PUNTO: 2d

Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari) provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio se ritenuto necessario per procedere alla vendita previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

Dal sopralluogo svolto e dai rilievi effettuati sono emerse delle forti difformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali relativa esclusivamente al piano terra, sia per il sub 12 che per il sub 20.

Come appurato dal sopralluogo effettuato al piano terra i subalterni del sub 19, 20, e 12 sono stati ridefiniti per realizzare un appartamento. Le altezze sono state aumentate scavando il fondo del pavimento per portarle da 2.50 a 2.70 m. I portoni dei garage sono stati chiusi e trasformati in finestre. Sono stati realizzati nuovi tramezzi per realizzare un soggiorno/cucina, un bagno e quattro camere da letto. Dall'accesso agli atti effettuati, sono assenti i titoli edilizi autorizzativi a queste modifiche. Inoltre i tramezzi che delimitavano il vano del sub 19 sono stati demoliti e il vano è divenuto una porzione dell'appartamento al piano terra. Per cui allo stato attuale, ogni eventuale sanatoria andrebbe presentata anche dal proprietario del sub 19 il quale però è attualmente destinatario di una ulteriore Esecuzione Immobiliare, la N.67/2024 del R.G.E Tribunale di Ancona.

Il CTU designato della esecuzione 67/24, l'Ing. Giuseppe Lucarini, nella relativa perizia depositata ha già verificato che le opere sono state realizzate senza titoli edilizi e senza verifica dei parametri urbanistici. Come unica soluzione percorribile proposta dall'Ing. Lucarini, condivisa dal sottoscritto CTU, è quella di ripristinare lo stato legittimato per la distribuzione degli spazi interni ed altezze e ripristinare anche l'impiantistica. Si precisa quindi che dovrà essere ripristinata anche la seconda apertura sul vano scala attualmente murata e che conduceva al corridoio del locale di sgombro (sub 20).

I costi per il ripristino dello stato legittimo saranno a carico degli acquirenti. Il valore di vendita è stato calcolato tenendo conto anche di queste spese per il ripristino.

Per le ragioni esposte non si chiede di aggiornare la planimetria catastale, salvo diversa disposizione del Giudice che vorrà disporre per la vendita nello stato di fatto con la rappresentazione planimetrica catastale del piano terra difforme dallo stato dei luoghi.



PUNTO : 2e

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; 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.

Come risulta dal sopralluogo effettuato gli immobili sono attualmente occupati dai debitori. Sono assenti contratti di affitto.

PUNTO : 2g 1-2-3

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; difformità catastali, esistenza di agibilità.

Dalle operazioni peritali svolte e dall'esame della documentazione in atti sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici o l'assegnazione dell'abitazione al coniuge. Non sussistono altre ipoteche oltre quelle agli atti. Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri per la cancellazione del pignoramento e della ipoteca giudiziaria con relativi bolli e tasse. L'importo stimato è di 1000 €.

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dal CTU con spese a carico del creditore precedente. Saranno a carico dell'acquirente e quindi detratte dal valore di stima le spese per la redazione e trascrizione della servitù di passaggio stimata in complessive 1500 €.

**PUNTO : 2h**

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- *I millesimi condominiali del lotto periziato;*
- *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali 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.*



L'immobile è utilizzato dagli esecutati e loro familiari per cui non sussiste una gestione condominiale dell'immobile, di conseguenza non ci sono tabelle millesimali approvate o redatte e non ci sono spese condominiali da corrispondere. L'unica causa in corso è la presente esecuzione immobiliare.

Individuazione dei proprietari nel ventennio ed elencazione degli atti di acquisto.

Come da certificazione notarile agli atti e dalle indagini peritali svolte per gli immobili siti nel Comune di Falconara Marittima oggetto dell'esecuzione sono stati individuati per lo stato attuale i seguenti proprietari:



A.1) Per la quota di 1/2 di PIENA proprietà del -- e per 1/2 della PIENA proprietà della Sig.ra -- il fabbricato residenziale sito nel Comune di Falconara Marittima (AN) Via Saline 5 identificato al NCEU al Foglio 23, mappale 225 Subalterno 20 Cat. A/3 cl.3 vani 7 piano terra (vano scale) e piano secondo, Superficie catastale 132mq escluse aree scoperte 129 mq - rendita catastale 632,66€



A.2) Per la quota di 1/2 di PIENA proprietà del Sig. -- e per 1/2 della PIENA proprietà della Sig.ra -- il fabbricato residenziale sito nel Comune di Falconara Marittima (AN) Via Saline 5 identificato al NCEU al Foglio 23, mappale 225 Subalterno 12 Cat. C/2 cl.2, Superficie catastale 25 mq - rendita catastale 103.29€.





Gli atti di provenienza sono:



APPARTAMENTO: FOGLIO 23 MAPPALE 225 SUB.20:

MAGAZZINO/CENTRALE TERMICA: FOGLIO 23 MAPPALE 225 SUB.12:

Compravendita Repertorio n. 11440 Raccolta n. 4072 in data 29 gennaio 2010 a rogito del dottor Antonino Praticò, Notaio in Falconara Marittima dai proprietari:

- --, nato a Polverigi il 2 maggio 1937, residente in Falconara Marittima in Via Sebastianelli Sirio n.25/b, codice fiscale --;
- --, nato ad Osimo il 26 marzo 1930, residente in Falconara Marittima in Via Sebastianelli Sirio n.25/b, codice fiscale --;

I venditori -- avevano acquisito gli immobili con atti di compravendita a rogito Dottor Cesare Bellano, Notaio in Falconara Marittima, in data 7 gennaio 1965, rep. n.94288/3232 ed in data 24 febbraio 1968, rep. N. 124385, entrambi registrati in Ancona rispettivamente il 26 gennaio 1965 al n.362 ed il 12 marzo 1968 al n. 1119, entrambi trascritti in Ancona rispettivamente in data 26 gennaio 1965 al n. 642 di formalità ed in data 18 marzo 1968 al n.2393 di formalità.



PUNTO: 2i

La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Le pratiche edilizie svolte relative agli immobili sono le seguenti:

Come da accesso agli atti presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falconara Marittima in data 21/02/2025 gli interventi eseguiti sugli immobili eseguiti sono:

- 1) Opere interne protocollo 28210 rilasciata in data 19/06/2001
- 2) Abitabilità del 17/04/1970
- 3) Permesso di Costruzione n. 1486/24 del 14/03/1969
- 4) Deposito Genio Civile di Ancona Prot. 10923 del 15/07/1969 Progetto n. 542/69

Per le modifiche apportate al piano terra sono assenti titoli edilizi abilitativi. Le modifiche al piano terra sono abusive, ma non appaiono sanabili. La non sanabilità è motivata in primis perchè allo stato attuale la sanatoria riguarda anche soggetti terzi alla presente esecuzione, ovvero gli eseguiti della procedura esecutiva n. N.67/2024 del R.G.E. Tribunale di Ancona. Anche il CTU dell'esecuzione 67/24 ha proposto il ripristino dello stato di fatto come unica soluzione percorribile anche sotto il profilo dei costi.

PUNTO: 21

Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica D.lgs. 192/05 come modificato dal D.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancata acquisizione, il C.T.U. ne dovrà tenere conto in sede di determinazione del prezzo base (riduzione del prezzo in considerazione del costo da sostenere per l'ottenimento della certificazione energetica).

L' appartamento a seguito della procedura esecutiva, essendo oggetto di compravendita è soggetto alla certificazione energetica, in quanto la stessa dovrà essere consegnata all'acquirente. È stato redatto l'APE.

PUNTO: 2m

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, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), 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.

Stima dell'attuale valore di mercato**Generalità**

La valutazione dell'attuale valore di mercato del lotto richiede di determinare il congruo valore degli immobili, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità, tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. La stima si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Stima sintetica comparativa

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle da stimare. A tal fine sono state esperite delle indagini, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della conoscenza del mercato.

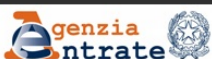


Indagini e ricerche di mercato:

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoghe a quelli stimate con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in oggetto. In relazione a quanto esposto si sono analizzati:



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: ANCONA

Fascia/zona: Extraurbana

Codice zona: R1

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	1200	L	4,6	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	870	L	3,5	5,2	L
Box	Normale	370	500	L	3	3,8	L
Ville e Villini	Normale	970	1450	L	6,2	7,2	L



1. Valori rilevati dall'Osservatorio Immobiliare.
2. Valori rilevati da Agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale.



Sulla base dell'analisi dei valori sopraccitati e tenuto conto anche dell'attuale recessione nel mercato delle vendite immobiliari si ritiene di poter applicare i seguenti valori medi unitari per immobili residenziali. Si applica un valore prossimo al valore minimo anche per tener conto delle detrazioni applicate per il ripristino dello stato dei luoghi al piano terra come sopra dettagliato.

Valore unitario per superficie Lorda vendibile con stato di conservazione mediocre	Euro/mq	950 €/mq
--	---------	----------

I valori ottenuti andranno elaborati tenendo conto di opportuni coefficienti di differenziazione che caratterizzano l'unità in trattazione.

Coefficienti di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Essendo necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Nel caso in oggetto i singoli coefficienti da applicare saranno opportunamente scelti tra quelli riportati nell'elenco riportato di seguito:

- 1,02 Edificio posto in vicinanza di centri amministrativi e servizi
- 0,98 Edificio distante da centri amministrativi e servizi
- 1,03 Facile accessibilità dei mezzi pubblici
- 0,97 Difficile accessibilità dei mezzi pubblici

- 0,98 Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t
- 1,00 Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.
- 1,02 Villino a schiera
- 1,04 Villa unifamiliare

- 0,80 Popolare condizioni con travi in legno
- 0,90 Popolare condizioni scadente
- 0,95 Popolare condizioni normale
- 1.00 Costruzione media qualità

- 0,98 Senza portierato né alloggio portiere

1,00	Portierato senza alloggio portiere
1,01	Alloggio portiere senza servizio
1,02	Portierato e alloggio portiere
0,98	Senza citofono
1,00	Citofono apriporta
1,01	Video citofono
1,00	Non esiste parcheggio comune
1,01	Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari
1,03	Posti auto pari a metà delle unità immobiliari
1,05	Posti auto pari al numero di unità immobiliari
0,95	Privo di persiane, scuri o tapparelle
0,96	Persiane o scuri in condizioni scadenti
0,97	Persiane o scuri
0,98	Tapparelle in plastica o metallo
1,00	Tapparelle avvolgibili in legno
1,02	Tapparelle avvolgibili elettricamente
0,98	Finestratura con vetri ordinari
1,00	Finestratura con vetri a tenuta termica
1,02	Finestratura con vetri tenuta termo-acustica
0,96	Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette
1,00	Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili
1,02	Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana
1,04	Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
0,90	Senza ascensore con 3 o più piani
1,00	Senza ascensore con 2 piani
1,04	Con ascensore o montacarichi
0,96	Privo di impianto di acqua calda
1,00	Con impianto di acqua calda autonomo
1,01	Con impianto di acqua calda centrale
0,96	Privo di riscaldamento
1,00	Riscaldamento centrale
1,01	Riscaldamento autonomo
0,99	Privo di impianto di aria condizionata
1,01	Aria condizionata autonoma parziale
1,02	Raffrescamento estivo centrale
1,03	Aria condizionata autonoma totale
1,05	Aria condizionata centrale

Coefficiente globale unico: 0.9446

Valore dell'immobile: 195 mq x 950 €/mq x 0.9446 = 175 004 €



A tale valore vanno detratte le seguenti voci al lordo di IVA ed oneri accessori:

1. Cancellazione ipoteche 1000 €
2. Trascrizione Servitù di passaggio 1500 €



TOTALE Detrazione 2500 €



Stima sintetica comparativa immobile residenziale arrotondato al netto delle detrazioni per spese arrotondato: 170 000 €



PUNTO: 2n

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, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto non sono possibili ulteriori divisioni senza introdurre un deprezzamento del bene stesso.

Le quote indivise del lotto A (unico) sono ripartite nei due proprietari come segue in funzione delle quote di proprietà pari al 50% ciascuno

Stima comparativa Lotto A unico

Stima Lotto – Detrazioni = 170 000 €

- Quota indivisa del -- = 85 000 € (Quota 50%)
- Quota indivisa della -- = 85 000 € (Quota di 50%)

Il C.T.U.

Ing. Danilo Pasqualini

