

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galeazzi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10

In data 14/05/2024, il sottoscritto Ing. Galeazzi Marco, con studio in Via Matteotti, 155 - 60121 - Ancona (AN), email galeazzi.marco@virgilio.it, PEC marco.galeazzi@ingpec.eu, Tel. 071 20 65 07, Fax 071 20 65 07, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Staffolo (AN) - Via Fratelli Costantini (Coord. Geografiche: 43.433290 13.189293)

DESCRIZIONE

Terreno edificabile in zona semi-centrale del Comune di Staffolo, in area abitativa, su cui insiste una struttura in cemento armato di palazzina residenziale la cui costruzione è stata interrotta nel 2012.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si ritiene che la vendita del bene in oggetto sia soggetta ad IVA in base a quanto sotto riportato:

“La vendita in sede di esecuzione forzata di un bene facente parte di un’azienda va assoggettata all’IVA (ed alla imposta fissa di registro), atteso che l’art. 2 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, definisce al primo comma come cessioni di beni soggette ad IVA gli “atti a titolo oneroso che importano il trasferimento di proprietà”, adottati nell’esercizio di impresa, senza distinzione tra la natura volontaria o coattiva del trasferimento”. Cass. civ., sez. V, 7 luglio 2006, n. 15570).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Staffolo (AN) - Via Fratelli Costantini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Via Fratelli Costantini, proprietà Comune di Staffolo, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile con struttura in cemento armato	966,00 mq	966,00 mq	1	966,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				966,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				966,00 mq		

Sul terreno edificabile di superficie 966 mq lordi insiste un fabbricato incompleto costituito dalla sola struttura in cemento armato per una superficie di sedime complessiva di 295 mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/09/1976 al 24/12/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 62 23 Reddito dominicale € 65,89 Reddito agrario € 35,35
Dal 24/12/1978 al 07/02/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 62 23 Reddito dominicale € 65,89

		Reddito agrario € 35,35
Dal 07/02/1987 al 18/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 53 68 Reddito dominicale € 56,73 Reddito agrario € 30,44
Dal 18/11/1987 al 05/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 406 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 66 Reddito dominicale € 10,23 Reddito agrario € 5,49
Dal 05/04/1988 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 406 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 66 Reddito dominicale € 10,23 Reddito agrario € 5,49
Dal 17/12/2007 al 01/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 406 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 09 66 Reddito dominicale € 10,23 Reddito agrario € 5,49

Il terreno identificato a Catasto al Foglio 16 particella 243 è immobile predecessore della particella 406. La particella 406 scaturisce da frazionamento del 07/02/1987 e successiva variazione d'ufficio del 18/11/1987.

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

ASTE GIUDIZIARIE®

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	406				Vigneto	2	00 09 66 mq	10,23 €	5,49 €	

Corrispondenza catastale

ASTE GIUDIZIARIE®

Si precisa che l'immobile risulta censito a Catasto come terreno agricolo di qualità vigneto. In realtà si tratta di terreno edificabile su cui insiste una struttura in cemento armato come esito di inizio di edificazione di una palazzina residenziale, edificazione poi interrotta.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO CONSERVATIVO

Il terreno e la struttura del fabbricato sono in stato di abbandono da anni. Si è sviluppata vegetazione spontanea che rende difficile l'accesso (vedi documentazione fotografica). La struttura in cemento armato è ancora in buone condizioni e da un esame visivo sembra utilizzabile per il completamento della edificazione secondo il progetto originale depositato nel 2011. In caso di ripresa della edificazione sarà comunque opportuna una verifica attenta della struttura esistente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In base a quanto rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Staffolo, nel 2011 nel terreno in esame era stata autorizzata l'edificazione di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra costituita da sei appartamenti distribuiti tra primo e secondo piano e locali garage/cantina a piano terra/seminterrato. I lavori di costruzione sono iniziati nel dicembre 2011 con la realizzazione delle fondazioni e della struttura intelaiata in cemento armato fino alla copertura. I lavori si sono poi interrotti presumibilmente nel 2012 e non sono proseguiti.

Ad oggi quindi sul terreno in esame è visibile la struttura in cemento armato con solai in laterocemento, non protetta e priva di tamponamenti ed impianti. Tutto attorno è cresciuta vegetazione spontanea che copre in parte la parte bassa della struttura.

A prima vista la struttura sembra in buono stato, non sono evidenti segni di degrado, il che fa presupporre che la costruzione possa riprendere secondo il progetto originale, sempre che l'eventuale acquirente non intenda effettuare modifiche, che potrebbero comportare demolizioni e ricostruzioni che oggi non è possibile prevedere. In caso di ripresa della edificazione, andrà comunque prima attentamente verificata con esami specialistici l'integrità della struttura e l'assenza di deterioramento del calcestruzzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1978 al 05/04/1988	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Jesi	09/05/1979	47	420
Dal 05/04/1988 al 17/12/2007	**** Omissis ****	Cessione diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Luisa De Angelis in Jesi	05/04/1988	16540	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Ancona	01/06/1988	8574	5668
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Massei Andrea in Ancona	17/12/2007			8649	5930
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia Territorio Ancona	21/12/2007			34030	19342
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Ancona il 05/11/2009

Reg. gen. 24234 - Reg. part. 5715

Quota: 1/1

Importo: € 1.210.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 605.000,00

Rogante: Notaio Massei Andrea in Ancona

Data: 04/11/2009

N° repertorio: 11053

N° raccolta: 7785

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 15/11/2013

Reg. gen. 17742 - Reg. part. 2937

Quota: 1/1

Importo: € 38.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 18.626,28

Rogante: Tribunale di Ancona, sez. Dist. Jesi

Data: 05/06/2013

N° repertorio: 346

N° raccolta: 13

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 18/04/2024

Reg. gen. 8047 - Reg. part. 5798

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'appezzamento di terreno in esame identificato a catasto al foglio 16 mappale 406 del Comune di Staffolo, in base al vigente Piano Regolatore Generale è classificato come "zona di completamento, prevalentemente residenziale - Zona "B", Sottozona "B1", di cui all'art. 14 della Norme Tecniche di Attuazione, a cui si rimanda per le disposizioni da rispettare in caso di edificazione.

Sul terreno in esame è stata avviata nel dicembre 2011 la costruzione di una palazzina residenziale multi-abitativa (sei appartamenti più locali garage/cantina) autorizzata con Permesso di Costruire n.10/2010 rilasciato dal Comune di Staffolo il 28/03/2011. Successivamente la ditta costruttrice **** Omissis **** comunicava l'inizio lavori in data 18/12/2011 e congiuntamente dichiarava di avere depositato in data 23/02/2011 presso il Comune il progetto dell'impianto termico (ex L.10/91) e in data 21/09/2011 presso il Servizio Opere Pubbliche e Sisma la denuncia delle opere ai sensi degli artt. 65 e 93 del DPR 380/2001, con protocollo 1584/11.

I lavori di costruzione si sono poi interrotti, presumibilmente nel 2012, lasciando l'edificio incompleto, costituito solo dalle fondazioni e dalla struttura in cemento armato con solai e copertura.

Il permesso di costruire è scaduto e in caso di ripresa della edificazione va presentata nuova pratica al Comune di Staffolo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Staffolo (AN) - Via Fratelli Costantini
Terreno edificabile in zona semi-centrale del Comune di Staffolo, in area abitativa, su cui insiste una struttura in cemento armato di palazzina residenziale la cui costruzione è stata interrotta nel 2012.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 406, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 312.675,00
Come indicato più sotto in questa relazione peritale, il valore finale del bene è stato determinato sommando al valore stimato del terreno edificabile il valore attribuito alla struttura in cemento armato ricavato dall'analisi dei costi di costruzione medi nel 2024 di strutture intelaiate antisismiche in cemento armato, applicando poi un coefficiente di vetustà per i 12 anni intercorsi dalla costruzione. Il coefficiente è stato calcolato utilizzando la formula fissata dalla Commissione Europea per l'Industria, ovvero $Cv=(A+20)^2/140 - 2,875$, ove A= rapporto tra anni di vetustà e vita presunta dell'edificio *100. Calcolando tale coefficiente per 12 anni di anzianità, considerato che, come in uso, la vita utile della struttura sia pari a 50 anni, si ottiene $Cv=10,97\%$ che costituisce l'abbattimento del valore stimato all'anno corrente. Quindi:
Valore attribuito alla struttura come se fosse nuova (da tabella costi di costruzione Ordine Ingegneri di Grosseto): € 109/mc (v.p.p.) x 2700 mc (volume della struttura) = € 294.300 ; coefficiente di vetustà: 10,97%
Abbattimento per vetustà: € 294.300 x 10,97% = € 32.284; Valore della struttura attuale: € 294.300-32.284= € 262.016
Ulteriore abbattimento del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti: € 26.201 ; VALORE FINALE: € 235.815
Per quanto riguarda il valore del terreno, si considera l'edificio completato con sei appartamenti per complessivi 427m2 abitabili (desunti dal progetto originale). Esaminati i valori di mercato della zona in esame del Comune di Staffolo per edifici simili, si ritiene congruo applicare un valore di € 1200/mq. Il

fabbricato, se completato, potrebbe avere un valore complessivo di € 512.400, da cui, estraendo il 15%, si ottiene il valore più probabile del terreno edificabile:

VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE: € 76.860. Sommando i due valori ricavati si ottiene il valore più probabile del bene in esame: VALORE DEL BENE STIMATO= € 235.815 + € 76.860 = € 312.675 (€ 323,68012 /m2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Staffolo (AN) - Via Fratelli Costantini	966,00 mq	323,68 €/mq	€ 312.675,00	100,00%	€ 312.675,00
				Valore di stima:	€ 312.675,00

Valore di stima: € 312.675,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (rimozione vegetazione spontanea, smaltimento e pulizia per recupero struttura)	5000,00	€

Valore finale di stima: € 307.675,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene in esame è costituito da un appezzamento di terreno edificabile in area residenziale del Comune di Staffolo su cui è stata avviata nel dicembre del 2011 la costruzione di una palazzina residenziale multi-abitativa di tre piani fuori terra (sei appartamenti più locali garage/cantina) rimasta incompleta e ad oggi costituita solo dalla struttura in cemento armato e copertura, priva di tamponamenti e impianti.

Considerata la situazione del bene, non è possibile applicare criteri di stima basati sulla comparazione dei valori commerciali: di fatto, non può essere trascurata la presenza della struttura edificata, la quale può rappresentare un valore aggiunto in caso l'eventuale acquirente intendesse riprendere le opere di edificazione e completare l'edificio secondo il progetto originale, oppure un costo in caso si intendessero eseguire modifiche che potrebbero comportare demolizioni parziali o addirittura intere. Sicuramente, la zona è di interesse in quanto sono già presenti nell'intorno unità abitative essendo zona di espansione e completamento del Comune di Staffolo, pertanto si è ritenuto determinare i valori considerando la possibilità di riprendere i lavori di costruzione e completare l'edificio secondo il progetto originale, che può essere ancora idoneo alle esigenze attuali in termini di unità abitative, salvo modifiche per l'adeguamento della costruzione ai nuovi standard energetici. E' stato quindi attribuito un valore alla struttura esistente, con i criteri di cui sopra, oltre che al terreno in sé. Per quanto riguarda il terreno edificabile, per determinare il valore più probabile ci si è basati sul metodo convenzionale che attribuisce a un terreno edificabile un valore pari al 15% del valore commerciale dell'immobile su di esso edificato, finito e abitabile. Da qui i calcoli che sono riportati più sopra, verificato dal progetto originale che il fabbricato in esame, se completato, sarebbe stato costituito da sei appartamenti e

accessori per un totale di 427 m2 abitabili.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 02/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Galeazzi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (compravendita) (Aggiornamento al 17/12/2007)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire n.10/2010 (Aggiornamento al 28/03/2011)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Planimetrie progetto approvato (Aggiornamento al 02/07/2010)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto satellitare (Aggiornamento al 02/10/2024)