

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE (RIUNITE 111/2017 e 395/2017)



In data 25/10/2023, il sottoscritto Geom. Camillo Pasqualini con studio in Ancona via Matteotti 85, veniva nominato C.T.U. alle procedure riunite indicate in epigrafe e venivano posti al C.T.U. i quesiti, sono elencati, come da verbale di udienza.

“ ritenuto che le problematiche emerse rispetto al valore dei lotti all'allineamento dei valori di stima dei lotti rispetto alla procedura riunita n. 395/2017 rendono opportuna la nomina di un perito che dovrà espressamente “



- 1) evidenziare i cespiti pignorati,
- 2) valutare le perizie in atti
- 3) dividere i cespiti in lotti idonei ad evitare, anche previo accorpamento, eventuali problematiche di costituzione di servitù di accesso (LOTTO 2 rispetto al LOTTO 4) rispetto al valore dei lotti all'allineamento dei valori di stima dei lotti .
- 4) nonché avrà cura di specificare tanto all'identificazione quanto al valore di stima i lotti in comproprietà con soggetti non eseguiti al fine di verificare l'opportunità di procedere al giudizio endodivisionale,



Premesso

Il G.E. concede al CTU giorni 60 per il deposito dell'elaborato peritale, lo



scrivente CTU dopo avere esaminato ed analizzato le perizie della procedura riunita già agli atti e la documentazione allegata, oltre alle visure catastali e le visure ipo-catastali, esprime la propria relazione di consulenza tecnica.

Quesito 1 :

Evidenziare i cespiti pignorati.

Procedura 111-2017, CTU Ing. Antonella Babini

La procedura concerne tre cespiti pignorati suddivisi in 3 Lotti (A-B-C) per la precisione tre appartamenti:

LOTTO A:

Costituito da due unità immobiliari ovvero un appartamento e una cantina siti nel comune di Falconara Marittima, (AN), in via Donaggio 13, catastalmente identificati al catasto fabbricati come segue.

Abitazione: Foglio 4, mapp.808, Sub 20, Cat. A/3, Cl 3, Vani 4, Rendita 309,87

Cantina: Foglio 4, mapp.808, Sub 7, Cat. C/2, Cl 3, mq. 9 Rendita: 44,16 euro;

Valore di stima: Euro 55.700,00

LOTTO B:

Costituito da un appartamento con relativa corte sita in Contrada Gioncare 33, Comune di Poggio San Marcello (AN) identificato al catasto fabbricati come segue.

Abitazione: Foglio 12, mapp.356, Cat. A/3, Cl 1; vani 4,5, Rendita: 190,57

Valore di stima: Euro 53.300,00



LOTTO C:

Costituito da un appartamento con relativa corte sita in Contrada Gioncare 39 nel Comune di Poggio San Marcello, AN.

identificato al catasto fabbricati come segue.

Abitazione: Foglio 12, mapp. 34. Sub 1,., Graffati mapp. 492 e 493, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, Rendita: 247.90

Indirizzo: contrada Gioncare n. 39;

Valore di stima: Euro 21.600,00

Procedura 395/2017, CTU Geom. Simona Domizioli

La procedura concerne sette cespiti pignorati suddivisi in 7 Lotti (1,2,3,4,5,6,7) per la precisione 2 appartamenti e 5 terreni:

LOTTO 1

Costituito da un appartamento in Falconara Marittima (AN) via Cesanelli n° 2 identificato al catasto fabbricati come segue.

Foglio 4, mappale 1024, Sub. 7, Cat. A/2, Cl.3, Vani 5,5, Rendita € 582,31

Valore di stima: Euro 50.022,00

LOTTO 2

Costituito da un appartamento in Falconara Marittima (AN) via Flaminia, 419 identificato al catasto fabbricati come segue.

Foglio 6, mappale 468, Sub. 8, Cat. A/4, Cl.1, Vani 2,5 , Rendita € 80,05

Valore di stima: Euro 30.088,02

LOTTO 3

Costituito da un terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

identificato al catasto terreni come segue.



Foglio 12, Particella 499, Semin. arborato, Cl.5, mq.1.535, R.d. € 3,57, R.a. € 4,76

Valore di stima: Euro 2.504,05

LOTTO 4

Costituito da un terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

identificato al catasto terreni come segue.

Foglio 12, Particella 501, Semin. Arborato, Cl.5, mq.520, R.d. € 1,21, R.a. € 1,61

Valore di stima: Euro 848,28

LOTTO 5

Costituito da un terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

identificato al catasto terreni come segue.

Foglio 12, Particella 355, Semin. Arborato, Cl.5, mq. 285, R.d. € 0,66, R.a. € 0,88

Valore di stima: Euro 464,92

LOTTO 6

Costituito da un terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

identificato al catasto terreni come segue.

Foglio 12, Particella 503, Vigneto, Cl. unica, mq. 190. R.d. € 1,72, R.a. € 1,13

Valore di stima: Euro 704,90

LOTTO 7

Costituito da un terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

identificato al catasto terreni come segue.

Foglio 12, Particella 504, Incolto prod., Cl. Unica, mq. 240, R.d. € 0,02, R.a. € 0,01

Valore di stima: Euro 85,92

Procedura 111-2017, CTU Ing. Branca Claudio

La CTU concerne un lotto unico e per la precisione un appartamento:



LOTTO UNICO

Costituito da un appartamento con relativa corte sita in Contrada Gioncare 39 nel Comune di Poggio San Marcello, AN.

identificato al catasto fabbricati come segue.

Abitazione: Foglio 12, mapp. 34. Sub 1., Graffati mappali 492 e 493, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, Rendita: 247.90

Ovvero corrispondente al LOTTO C della CTU dell'Ing. Babini.

Valore di stima: Euro 21.600,00 corrispondete a quanto già stimato dal CTU Ing. Babini

Quesito 2

valutare le perizie in atti

STIMA LOTTO A - Appartamento e cantina in via Donaggio 13 Falconara

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto appropriati, compresi i coefficienti riduttivi a vetustà già adottati.

OMI attuale medio $(1000+700)/2 = \text{€./mq. } 850$ per coeff. di $0,85 = \text{€./mq. } 722,5$

$(\text{mq. } 70,1 \times 722,5) = \text{mq.} = \text{€. } 50.650$ in cifra tonda.

Le spese per le regolarizzazioni già indicate dal CTU in €. 1.500 non sono comunque più attuali, altresì in considerazione che l'oblazione è raddoppiata e la normativa cambiata, per tanto si stimano €. 4.000,00 per la regolarizzazione.

Valore attuale al netto delle spese di regolarizzazione **€.46.650,00**

STIMA LOTTO B - Contrada Gioncare 33 Poggio San Marcello.

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la



determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto appropriati, compresi i coefficienti riduttivi a vetustà già adottati.

OMI attuale medio $(485+720)/2 = \text{€./mq. } 602,5$ per coeff. di $0,7 = \text{€./mq. } 421,75$

(mq. $105,30 \times 421,75$) = mq. = **€. 44.400 in cifra tonda.**

STIMA LOTTO C - Contrada Gioncare 39 Poggio San Marcello.

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto appropriati, compresi i coefficienti riduttivi a vetustà già adottati.

OMI attuale medio $(485+720)/2 = \text{€./mq. } 602,5$ per coeff. di $0,4 = \text{€./mq. } 241,00$

(mq. $77.56 \times 241,0$) = mq. = **€. 18.700 in cifra tonda.**

STIMA LOTTO 1 - Appartamento in Falconara M.ma via Cesanelli, 2

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto si ritengono appropriati.

OMI attuale medio $(700+1.000)/2 = \text{€./mq. } 850$

Visto lo stato d'uso indicato dal CTU quale buono, si adotta un valore di €.900/mq. superiore alla media.

(mq. $111,16 \times 900$) = mq. = **€. 100.000 in cifra tonda.**

Quota pignorata 50% = **Valore €. 50.000,00**

Corrisponde a quanto già stimato dal CTU

STIMA LOTTO 2 - Appartamento in Falconara M.ma via Flaminia, 419

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la



determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto si ritengono appropriati.

OMI attuale medio per abitazioni economiche $(780+1.050)/2 = \text{€./mq. } 915$

Viste la descrizione del CTU e lo stato d'uso indicato nella relazioni, si adotta un valore di $\text{€.}800/\text{mq.}$

$(\text{mq. } 38,86 \times 800) = \text{mq.} = \text{€. } 31.000$ in cifra tonda.

A detrarre le spese per la presentazione di una variazione catastale causa la mancata corrispondenza dello stato attuale alla planimetria per $\text{€.}1.000,00$

Valore al netto della regolarizzazione catastale **€. 30.000,00**

Corrisponde a quanto già stimato dal CTU

STIMA LOTTO 3 - Terreno in Poggio San Marcello

Foglio 12, Particella 499

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto si ritengono appropriati.

Terreno a seminativo arborato per $\text{mq.}1.535$

Valori medi agricoli emanati dalla Regione Marche a Marzo 2023 per la cultura in oggetto pari a $\text{€./ha } 18.168$

$(\text{mq. } 1.535 \times 1.8168) = \text{€. } 2.788,78$

Valore di stima in cifra tonda: **€. 2.790,00**

La stima del CTU è il linea a quella attuale, se pur all'epoca non erano stati emanati i nuovi valori agricoli.

STIMA LOTTO 4 - Terreno in Poggio San Marcello



Foglio 12, Particella 501

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto si ritengono appropriati.

Terreno a seminativo arborato per mq. 520

Valori medi agricoli emanati dalla Regione Marche a Marzo 2023 per la cultura in oggetto pari a €/ha 18.168

(mq. 520 x 1.8168) = €. 944,73

Valore di stima in cifra tonda: **€. 945,00**

La stima del CTU Domizioli, è il linea a quella attuale se pur all'epoca non erano stati emanati i nuovi valori agricoli.

STIMA LOTTO 5 - Terreno in Poggio San Marcello

Foglio 12, Particella 355

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto si ritengono appropriati.

Terreno a seminativo arborato per mq. 285

Valori medi agricoli emanati dalla Regione Marche a Marzo 2023 per la cultura in oggetto pari a €/ha 18.168

(mq. 285 x 1,8168) = €. 517,88

Valore di stima in cifra tonda: **€. 518,00**

La stima del CTU Domizioli, è il linea a quella attuale se pur all'epoca non erano stati emanati i nuovi valori agricoli.



STIMA LOTTO 6 - Terreno in Poggio San Marcello

Foglio 12, Particella 503

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto si ritengono appropriati.

Terreno a vigneto per mq.190

Valori medi agricoli emanati dalla Regione Marche a Marzo 2023 per la cultura in oggetto pari a €/ha 41.319

(mq. 190 x 4,1319) = €. 785,06

Valore di stima in cifra tonda: **€. 785,00**

La stima del CTU Domizioli, è il linea a quella attuale se pur all'epoca non erano stati emanati i nuovi valori agricoli.

STIMA LOTTO 7 - Terreno in Poggio San Marcello

Foglio 12, Particella 504

Aggiornamento ai valori correnti, mantenendo i criteri già adottati dal CTU per la determinazione della superficie commerciale e dei parametri di stima in quanto si ritengono appropriati.

Terreno a incolto produttivo per mq.240

Valori medi agricoli emanati dalla Regione Marche a Marzo 2023 per la cultura in oggetto pari a €/ha 3.987

(mq. 240 x 0,3987) = €. 95,688

Valore di stima in cifra tonda: **€. 96,00**

La stima del CTU Domizioli, è il linea a quella attuale se pur all'epoca non erano



stati emanati i nuovi valori agricoli.

STIMA LOTTO UNICO

Vedasi STIMA LOTTO C, in quanto la valutazione è corrispondente a quest'ultimo



Considerazioni alla verifica delle valutazioni:

Le stime dei lotti A,B,C, effettuate dal CTU Ing. Babini, sono variate in quanto effettuate da circa 6 anni, con valori di mercato dell'epoca, non più coerenti alla attualità del mercato immobiliare e costi per le regolarizzazioni non più corrispondenti a quelli attuali ; le stime dei lotti da 1 a 7, effettuate dal CTU Geom. Domizioli, sono invece in linea a con quanto stimato dallo scrivete.

TABELLA RIEPILOGATIVA AGGIORNAMENTO STIME

Stime aggiornate e valori del Lotto A e del Lotto 2, già al netto delle spese necessarie alle regolarizzazioni, rispettivamente urbanistiche e catastali.

| | | | | |
|--------------|----------|---|----|---------------|
| LOTTO | A | Appart. e cantina via Donaggio 13 Falconara M.ma | €. | 46.650 |
| LOTTO | B | Appart. Ctrd. Gioncare 33 Poggio San Marcello | €. | 44.400 |
| LOTTO | C | Appart. Ctrd. Gioncare 39 Poggio San Marcello | €. | 18.700 |
| LOTTO | 1 | Appart. via Cesanelli, 2 Falconara M.ma | €. | 50.000 |
| LOTTO | 2 | Appart. via Flaminia, 419 Falconara M.ma | €. | 30.000 |
| LOTTO | 3 | Terreno Poggio S. Marcello Foglio 12 particella 499 | €. | 2.790 |
| LOTTO | 4 | Terreno Poggio S. Marcello Foglio 12 particella 501 | €. | 945 |
| LOTTO | 5 | Terreno Poggio S. Marcello Foglio 12 particella 355 | €. | 518 |
| LOTTO | 6 | Terreno Poggio S. Marcello Foglio 12 particella 503 | €. | 785 |
| LOTTO | 7 | Terreno Poggio S. Marcello Foglio 12 particella 504 | €. | 96 |



Quesito 3

dividere i cespiti in lotti idonei ad evitare, anche previo accorpamento, eventuali problematiche di costituzione di servitù di accesso (LOTTO 2 rispetto al LOTTO 4) rispetto al valore dei lotti all'allineamento dei valori di stima dei lotti.

Relativamente al quesito di cui sopra, si ritiene che vi sia un errore nella indicazione dei lotti, poiché il lotto 2 è un appartamento in Falconara M.ma e il lotto 4 è un terreno in Poggio San Marcello.

Sono state comunque rilevate le seguenti problematiche inerenti eventuali costituzioni di servitù:

Per accedere al piano seminterrato del LOTTO B, necessita passare dalla corte del LOTTO C tramite un cancello e su parte del terreno del LOTTO 3 poiché è presente l'accesso ed una strada già realizzata sui due lotti (C e 3).

(Vedasi allegato 1. Mappa accorpamenti lotti e foto)

Si ritiene che, onde evitare vendite separate che comporterebbero, nel caso di specie, la costituzione di una servitù su ben due unità immobiliari distinte a favore di una terza; di costituire un unico lotto accorpando i Lotti B,C e 3, con uno nuovo denominato LOTTO D.

Il CTU Geom. Domizioli, nel suo elaborato, riporta giustamente che le particelle 501,503,355, (LOTTI 4,5,6) sono intercluse.

Per quanto sopra, a fine di evitare la vendita di lotti interclusi e quindi costituzioni di servitù, necessita accorpare anche in tal caso, in un nuovo unico lotto i quattro terreni in Poggio San Marcello, già tutti confinanti tra loro e con accesso quindi indipendente alla pubblica via (SP 40), dalla particella 504 (Lotto 7) già



confinante con la strada; ovvero un nuovo lotto, denominato LOTTO E, che va ad accorpate quindi i “vecchi” lotti 4,5,6,7.

Con la costituzione dei due nuovi lotti (LOTTO D ed LOTTO E) non si configura la necessità di alcuna servitù in quanto tutti i nuovi lotti sono confinanti con la pubblica via e per i restanti lotti non necessita la costituzione di alcuna servitù:

RIEPILOGO FORMAZIONE NUOVI LOTTI CON ACCORPAMENTI:

Con gli accorpamenti sopra riportati, si costituiscono quindi 5 nuovi lotti, rinominati per maggior chiarezza con lettere A,D,E,F,G come sotto elencato.

LOTTO A (Invariato)

Appartamento e cantina siti in via Donaggio 13 (ex via Buozzi) nel Comune di Falconara Marittima.

Abitazione: Foglio 12, mapp. 34. Sub 1,graffati mappali 492 e 493, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, Rendita: 247.90.

Cantina: Foglio 4, mapp.808, Sub 7, Cat. C/2, Cl 3, mq. 9 Rendita: 44,16 euro

Valore di Stima Lotto A: al netto delle spese di regolarizzazione €46.650,00

LOTTO D (accorpati ex B,C,3)

1) appartamento con relativa corte sita in Contrada Gioncare 33, Comune di Poggio San Marcello (AN)

catasto fabbricati Foglio 12, mapp.356, Cat. A/3, Cl 1; vani 4,5, Rendita: 190,57

2) appartamento con relativa corte sita in Contrada Gioncare 39 nel Comune di Poggio San Marcello, AN.

catasto fabbricati Foglio 12, mapp. 34. Sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, Graffati 492 e 493,



vani 5, Rendita: 247.90.

3) terreno in a Poggio San Marcello (AN)

catasto terreni Foglio 12, Particella 499, Seminativo arborato, Cl.5, mq.1.535,

R.d. € 3,57, R.a. € 4,76

Valore di stima Lotto D € 65.890,00

LOTTO E (accorpati ex 4,5,6,7)

1) Costituito da un terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

catasto terreni Foglio 12, Particella 501, Seminativo Arborato, Cl.5, mq. 520,

R.d. € 1,21, R.a. € 1,61

2) Costituito da un terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

terreni come Foglio 12, Particella 355, Seminativo Arborato, Cl.5, mq. 285,

R.d. € 0,66, R.a. € 0,88

3) Costituito da un terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

al catasto terreni Foglio 12, Particella 503, Vigneto, Cl. unica, mq. 190

R.d. € 1,72, R.a. € 1,13

4) Costituito da un terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

catasto terreni Foglio 12, Particella 504, Incolto prod., Cl. Unica, mq. 240,

R.d. € 0,02, R.a € 0,01

Valore di stima Lotto E: € 2.344,00

LOTTO F corrispondente ex 1 (Invariato)

appartamento in Falconara Marittima (AN) via Cesanelli n° 2

Catasto fabbricati. Foglio 4, mapp. 1024, Sub. 7, Cat. A/2, Cl.3, Vani 5,5,

Rendita € 582,31



Valore di stima Lotto 1 : Euro 50.000,00 già al 50% in quanto quota pignorata

LOTTO G corrispondente ex 2 (Invariato)

appartamento in Falconara Marittima (AN) via Flaminia, 419

catasto fabbricati Foglio 6, mappale 468, Sub. 8, Cat. A/4, Cl.1, Vani 2,5 ,

Rendita € 80,05

Valore di stima Lotto 2 al netto della regolarizzazione catastale: Euro 30.000,00

Quesito 4

nonché avrà cura di specificare tanto all'identificazione quanto al valore di stima i lotti in comproprietà con soggetti non eseguiti al fine di verificare l'opportunità di procedere al giudizio endodivisionale,

LOTTO A: in proprietà 1/1 all'esecutato

Valore di stima Lotto A dell'intera quota €. = 46.650

LOTTO D: composto da

Ex Lotto 3 in proprietà per 1/1 all'esecutato

Ex Lotto B in proprietà per 1/1 all'esecutato

Ex Lotto C in proprietà per 1/1 all'esecutato

Valore di stima Lotto D dell'intera quota = €.65.890,00

LOTTO E (accorpati 4,5,6,7)

Ex Lotto 4 in proprietà per 1/1 all'esecutato



Ex Lotto 5 in proprietà per 1/1 all'esecutato

Ex Lotto 6 in proprietà per 1/1 all'esecutato

Ex Lotto 7 in proprietà per 1/1 all'esecutato

Valore di stima quota Lotto E €. **2.344,00**

LOTTO F ex Lotto 1: in comproprietà al 1/2 all'esecutato e 1/2 ad altro soggetto, con quota dei diritti posti in vendita desunti dalla relazione notarile e dall'atto di pignoramento.

Valore di stima quota Lotto F già al 50% = € 50.000

LOTTO G ex Lotto 2: In comunione del beni tra l'esecutato e altro soggetto.

Valore di stima dell'intera quota Lotto G €. 30.000

Quanto sopra, in ottemperanza all'incarico conferito dall'Ill.mo sig. Giudice

Allegati:

All. 1) - Estratto di mappa con indicati i nuovi lotti accorpati e foto accorpamento

All. 2) - Valori OMI emanati dalla agenzia del territorio

All. 3) - Valori medi agricoli emanati dalla Regione Marche 2023

All. 4) - Nota trascrizione pignoramento dei Lotti A B C in quanto reperita agli atti

IL PERITO

Geom. Camillo Pasqualini

Ancona li 11 Dicembre 2023

