

TRIBUNALE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 153/2024 R.G. Es

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott.ssa Giuliana Filippello

C.T.U.

Dott. Ing. Silvia Quaglia

Relazione di consulenza tecnica di ufficio per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

|||||

Contro

|||||

LOTTO A

Immobile ubicato a Serra San Quirico (AN)

A. Quesiti		3
B. Documentazione acquisita		9
C. Premessa		10
1. Individuazione dei beni	rif. quesito 2 a)	12
2. Descrizione degli immobili	rif. quesito 2 b)	13
3. Dotazioni condominiali	rif. quesito 2 c)	16
4. Dati catastali - planimetrie	rif. quesito 2 d)	16
5. Stato di possesso degli immobili	rif. quesiti 2 e) e 2 f)	21
6. Vincoli ed oneri giuridici	rif. quesito 2 g)	21
7. Altre informazioni	rif. quesito 2 h)	22
8. Documentazione urbanistica	rif. quesito 2 i e 2 l)	23
9. Attestato di prestazione energetica	rif. quesito 2 m)	25
10. Stima	rif. quesito 2 n)	25
11. Quote indivise	rif. quesito 2 o)	33
12. Conclusioni		33

A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice GIULIANA FILIPPELLO, in data 02/09/2024 veniva conferito alla sottoscritta ING. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via dei Cappuccini n.21, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.: 2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti 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 ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1 a) 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;

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:

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.

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 finitura, 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.

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

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 procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

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 integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

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 conseguenziali provvedimenti urgenti).

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 procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'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
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)

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

2 g3) Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- Difformità urbanistico – edilizie (come da punto 2 i)
- Difformità Catastali
- L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h) 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.

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 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. 380/2001, 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 procedente 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;

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;

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 documentazione. In caso di mancanza delle certificazioni energetica, provveda il

CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

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 riportato 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.

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.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

3. **DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA:** una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,

4. Invii copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

5. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

6. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 18 FEBBRAIO 2025, prorogata successivamente al giorno 25 MARZO 2025 a seguito della concessione di proroga richiesta dalla sottoscritta CTU.

B. Documentazione acquisita

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati:

- Allegato 1: copia **Atti Procedura E.I. n. 153/2024: Decreto ingiuntivo, Atto di precetto, Atto di pignoramento immobiliare, nota di iscrizione, Istanza di Vendita immobiliare, Nota di trascrizione, certificato notarile, nomina custode;**
- Allegato 2: Provvedimento G.E. 02/09/2024 di **nomina Esperto C.T.U.** (Ing. Silvia Quaglia) per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita, (udienza 18/02/2025), verbale di accettazione dell'incarico del CTU, richiesta di proroga termini ed accettazione con differimento della data di udienza;

- Allegato 3: Dati catastali Lotto (mappa catastale, visura per soggetto, visura storica per immobile, planimetria catastale);
- Allegato 4: Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità a favore e contro il soggetto debitore;
- Allegato 5: Raccomandate A/R per inizio operazioni peritali, ricevuta di accettazione, verbale primo sopralluogo;
- Allegato 6: Dati Urbanistico-Edilizi (FONTE: Comune di Serra San Quirico): Richiesta di accesso agli atti con allegati, **Risposta a richiesta di accesso agli atti, Estratto di PRG**;
- Allegato 7: Titolo di proprietà (Atto del 26/05/2005 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Sede CHIARAVALLE (AN) Repertorio n. 93244 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7535.1/2005 Reparto PI di ANCONA in atti dal 06/06/2005);
- Allegato 8: Planimetria dell'immobile rilevata dal CTU;
- Allegato 9: Attestato di prestazione energetica;
- Allegato 10: Reportage Fotografico;
- Allegato 11: Documentazione impianti (letture contatori luce);

C. Premessa

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in data 06 marzo 2025 invia alle parti, per mezzo del servizio postale raccomandata con avviso di ricevimento, la comunicazione di inizio delle operazioni

peritali [rif. Allegato 5] fissando successivamente in accordo anche con il custode, una data di incontro presso l'immobile oggetto di perizia per il giorno 18/03/2025 alle ore 12:30.

Alla data ed ora previsti sono presenti all'incontro oltre allo scrivente, il custode Avv. Finucci Federica.

Dopo aver visionato l'immobile, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo metrico generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate agli atti catastali, e ad effettuare rilievo fotografico degli immobili stessi. Si rilevano inoltre i materiali di finitura presenti nell'immobile, la struttura portante e gli elementi di impiantistica presenti. Vengono inoltre individuati i contatori della luce, posizionati al piano terra del vano scala di cui si è potuta eseguire la lettura, si è individuata la posizione dei contatori dell'acqua in alcuni tombini posti davanti l'edificio, ma per mancanza di adeguata attrezzatura durante il sopralluogo non è stato possibile eseguire l'apertura dei tombini, pertanto nemmeno della lettura del contatore, mentre risulta assente (per quanto noto alla sottoscritta) un contatore del gas, essendone sprovvisto l'immobile. Il tutto viene registrato nel verbale di sopralluogo n.1 [rif. Allegato 5].

Dopo le suddette operazioni, la sottoscritta nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia del Territorio (N.C.T. ed N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Quirico [rif. Allegati 3-4 e 6].

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

residenziale di n.6 unità immobiliari disposte su n.3 piani differenti. Al centro del fabbricato è presente una scala interna che collega i vari piani. Al piano terra rialzato, piano primo e piano secondo sono presenti altri appartamenti, mentre la proprietà oggetto di perizia è situata al secondo ed ultimo piano dello stabile. L'area esterna che circonda su tutti i lati l'edificio è una corte comune tra tutti i condomini, in parte pavimentata ed in parte piantumata a verde. Nella zona retro sono inoltre presenti dei ripostigli posti in adiacenza uno all'altro, su un unico edificio ad un piano.



2. Descrizione degli immobili

ref. quesito 2 b)

Il bene immobile oggetto di stima, è una unità ad uso abitativo, sita a Serra San Quirico, in viale Martiri della Resistenza n.2, posta al piano secondo di superficie netta circa 67,00 mq. Ci sono spazi esterni consistenti in un balcone posizionato sul prospetto frontale.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura, con pareti portanti perimetrali ed un muro di spina centrale che si interrompe in prossimità del centro dell'edificio dove è presente il vano scala. I

solai di interpiano e di copertura sono presumibilmente in latero-cemento, con scale e solette dei balconi realizzate in cemento armato. La copertura è di tipo a padiglione. L'esterno si presenta in discreto stato conservativo, con pareti intonacate e tinteggiate, finitura del tetto in coppi, finestre in legno, persiane in legno e portone di ingresso in legno.

Salendo le scale rifinite con intonaco, tinteggiatura, pavimentazione in lastre di marmettoni che versano in uno stato di mediocre manutenzione, si arriva al piano secondo e si accede verso destra all'abitazione di interesse, tramite una porta in legno. Si accede subito ad un corridoio, dal quale sono dislocate tutte le varie stanze consistenti in un bagno, una cucina, una sala da pranzo, un soggiorno con balcone e n. 2 camere da letto. Tutti i vani sono dotati di finiture, quali pavimenti, tinteggiature, impianti elettrici, finestre in legno con vetro doppio con scuri interni in legno e persiane esterne in legno, porte in legno ed il bagno e la cucina sono dotati di rivestimento delle pareti, sanitari ed impianto idrico. I radiatori sono disposti su tutti i vani. Non è presente una caldaia autonoma per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. Per quanto riguarda l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria, è presente un boiler in bagno per la produzione di acqua calda, mentre per il riscaldamento, anche se sono presenti i radiatori, per quanto noto alla sottoscritta, essi sono scollegati da una vecchia caldaia a GPL ormai in disuso, pertanto gli ultimi inquilini utilizzavano stufe con bombole a GPL per riscaldare le varie stanze. Nel vano sala da pranzo è presente un camino tradizionale a legna.

La dotazione di impianti nell'appartamento, comprende quindi l'impianto idrico, elettrico, fognario e produzione di acqua calda sanitaria autonomo mediante boiler elettrico.

Le altezze dei locali sono maggiori rispetto agli standard abitabili (misurate in 3,12 m), ed una sola stanza (camera) non rispetta le verifiche aero illuminotecniche di legge, mentre le altre risultano regolarmente abitabili.

Sono presenti sia i contatori della luce che dell'acqua, mentre non è nota la presenza di un contatore del gas. Tutte le utenze risultano staccate. [rif. Allegato 11].

PIANTA PIANO SECONDO (stralcio)

Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- camera mq. 13,00**: Top right room, dimensions 322 x 404.
- soggiorno mq. 17,57**: Bottom right room, dimensions 403 x 436.
- camera mq. 15,03**: Bottom left room, dimensions 403 x 373.
- pranzo mq. 7,07**: Top center room, dimensions 277 x 270.
- cucina mq. 3,40**: Top center room, dimensions 123 x 270.
- bagno mq. 5,21**: Top left room, dimensions 221 x 200.
- corridoio mq. 5,71**: Central hallway, dimensions 487 x 117.
- vano scale**: Staircase area on the left side.
- balcone mq. 2,00**: Balcony at the bottom right, dimensions 100 x 235.

Additional dimensions and features:

- Top wall dimensions: 65/150, 65/150, 65/150, 100/150, 100/150.
- Right wall dimensions: 100/150.
- Bottom wall dimensions: 100/150, 100/235.
- Left wall dimensions: 221, 200.
- Internal dimensions: 277, 270, 123, 487, 117, 403, 373, 436, 404.
- Watermark: Aste Giudiziarie.

Oltre alle parti strutturali dell'immobile, vi sono alcune parti comuni consistenti nell'ingresso comune e nel vano scala condominiale, nella corte esterna, in parte pavimentata ed in parte piantumata a verde e nelle cantine posizionate in un altro fabbricato sul retro dell'edificio condominiale. Le cantine hanno n.6 ingressi differenti ma catastalmente sono tutte di proprietà dei condomini dell'edificio principale. I condomini poi, in accordo tra loro, hanno assegnato le varie pertinenze alle diverse unità abitative. Le spese di gestione e pulizia degli spazi comuni, come la spesa di pulizia delle scale, vengono fatte in maniera autonoma dagli attuali inquilini dello stabile, mentre le spese condominiali di luce e piccole manutenzioni, ammontano a circa 120 euro/annuali per ogni unità immobiliare. Non sono presenti spazi di parcheggio riservati all'interno della corte privata, priva anche di accesso carrabile.

Non sono note altre spese a carico dei proprietari.

4. Dati catastali - planimetrie

rif. quesito 2 d)

L'immobile oggetto del pignoramento cui fa riferimento la presente perizia dal 26/05/2005 ad oggi risulta di proprietà per la quota di 1/1 di ||||| nato in ||||| il |||||.

Catasto Fabbricati N.C.E.U. Comune di Serra San Quirico

IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	14	368	6	-	A/3	3	5,5 vani	Totale: 80 mq Totale escluse aree scoperte: 79 mq	Euro 244,28
Indirizzo		VIALE MARTIRI DELLA RESISTENZA n. 2 Piano 2							
INTESTATI:									

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato in 		Proprieta' 1/1

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

N.C.E.U. Comune di SERRA SAN QUIRICO:

FG. 14, mapp.368 sub.6:

- al piano inferiore e sullo stesso pianerottolo, con abitazioni di altre proprietà facenti parte dello stesso fabbricato

DATI DI CLASSAMENTO

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Comune di **SERRA SAN QUIRICO (I653) (AN)**
 Sez. Urb. **A** - Foglio **1** Particella **368** Subalterno **6**
 Rendita: **Lire 363**
 Categoria **A/3)**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/09/1989

Comune di **SERRA SAN QUIRICO (I653) (AN)**
 Sez. Urb. - Foglio **14** Particella **368** Subalterno **6**
 Rendita: **Lire 363**
 Categoria **A/3)**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/1991

Comune di **SERRA SAN QUIRICO (I653) (AN)**
 Sez. Urb. - Foglio **14** Particella **368** Subalterno **6**

VARIAZIONE del 14/11/1991 in atti dal 14/11/1991 VARIAZIONE CORTE (n. 70.1/1991)

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/1991

Comune di **SERRA SAN QUIRICO (I653) (AN)**
 Sez. Urb. - Foglio **14** Particella **368** Subalterno **6**
 Rendita: **Euro 0,19**
 Categoria **A/3)**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 153/2024 R.G. Es - RELAZIONE LOTTO A
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 ||||| nato a ||||| il ||||| (1)
Proprieta' 333/1000 fino al 16/05/1992

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 - VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA Voltura in atti dal 28/07/1989

Situazione degli intestati dal 16/05/1992

1 ||||| nato a ||||| il |||||
Proprieta' 2/3 in regime di comunione dei beni fino al 16/05/1992

2 ||||| nato a ||||| il |||||
Proprieta' 2/3 in regime di comunione dei beni fino al 16/05/1992

3 ||||| nato a ||||| il |||||
Proprieta' 1/3 Regime: bene personale fino al 16/05/1992

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 16/05/1992 Pubblico ufficiale NOT.MORBIDELLI Sede RECANATI (MC) Repertorio n. 13935 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1601.1/1992 - Pratica n. 75872 in atti dal 27/07/2000

Situazione degli intestati dal 16/05/1992

1 ||||| nato a ||||| il |||||
Proprieta' 2/3 in regime di comunione dei beni fino al 08/02/2000

2 ||||| nato a ||||| il |||||
Proprieta' 2/3 in regime di comunione dei beni fino al 08/02/2000

3 ||||| nato a ||||| il |||||
Proprieta' 1/3 fino al 08/02/2000

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/05/1992 Pubblico ufficiale NOT. MORBIDELLI Sede RECANATI (MC) Repertorio n. 13935 - UR Sede RECANATI (MC) Registrazione n. 412 registrato in data 05/06/1992 - CESSIONE DIRITTI Voltura n. 5902.1/1992 - Pratica n. 144039 in atti dal 03/11/2000

Situazione degli intestati dal 08/02/2000

1 ||||| nato a ||||| il |||||
Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 26/05/2005

2 ||||| nato a ||||| il |||||
Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 26/05/2005

DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 08/02/2000 Pubblico ufficiale NOT.FALSINI Sede FABRIANO (AN) Repertorio n. 87819 - UR Sede FABRIANO (AN) Registrazione n. 85 registrato in data 14/02/2000 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1601.1/2000 - Pratica n. 75911 in atti dal 27/07/2000

Situazione degli intestati dal 26/05/2005

1 ||||| nato in ||||| il ||||| * (1)
Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 26/05/2005 Pubblico ufficiale MONTALI ROBERTO Sede CHIARAVALLE (AN) Repertorio n. 93244 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7535.1/2005 Reparto PI di ANCONA in atti dal 06/06/2005

La planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente l'immobile sito nel Comune di Serra San Quirico FG. 14 mapp. 368 sub. 6, presenta alcune **difformità** rispetto a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo. Le differenze che si riscontrano nell'appartamento al piano secondo sono la diversa disposizione degli spazi tra cucina e bagni. Nella planimetria catastale sono presenti n.2 bagni, mentre nella realtà, è stato realizzato un solo bagno, consistente in un unico vano, non diviso da tramezzi interni e l'altro vano è stato realizzato come cucina/angolo cottura. A questa piccola cucina si accede tramite la sala da pranzo e non direttamente dal corridoio come indicato nella planimetria catastale.

Risulta pertanto necessario aggiornare entrambe la planimetria sulla base di quanto effettivamente presente ad oggi.

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

SUB. 6

1. TRASCRIZIONE del 01/06/2005 - Registro Particolare 7535 Registro Generale 13254 Pubblico ufficiale

MONTALI ROBERTO Repertorio 93244/12581 del 26/05/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 01/06/2005 - Registro Particolare 3362 Registro Generale 13255 Pubblico ufficiale

MONTALI ROBERTO Repertorio 93245/12582 del 26/05/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 10341 Registro Generale 17612 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2344 del 27/07/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8256 del 2009

4. ISCRIZIONE del 26/09/2022 - Registro Particolare 3358 Registro Generale 23561 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 627/2021 del 20/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 10578 Registro Generale 14661 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2352 del 10/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Stato di possesso degli immobili

rif. quesiti 2 e) e 2 f)

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano ad oggi utilizzati, come verificato durante il sopralluogo, e non risultano pertanto registrati o stipulati contratti di locazione o altro.

6. Vincoli ed oneri giuridici

rif. quesito 2 g)

Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla relazione allegata in atti e depositata dal soggetto procedente, del Notaio DOTT.SSA TERESA DI GIROLAMO di Reggio Emilia (RE) ed iscritto al Collegio Notarile di Reggio Emilia.

Il sottoscritto, in qualità di esperto, ha provveduto a verificare presso la locale conservatoria dei RR.II. di Ancona se dal periodo di redazione della relazione notarile, datata 08 luglio 2024, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.

Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio DOTT.SSA TERESA DI GIROLAMO.

Il sottoscritto anche in riferimento ad altra documentazione pervenuta in suo possesso elenca i seguenti vincoli:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente sarà obbligato a sanare le difformità urbanistico-catastali specificate nella presente perizia, se non prima sanate dall'attuale proprietario.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA, A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sono riportate nel capitolo 4. Dati catastali – planimetrie nella sezione elenco sintetico delle formalità, le iscrizioni e trascrizioni di interesse.

EVENTUALI DIFFORMITÀ URBANISTICO-CATASTALI

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

Le difformità catastali sono già discusse nel capitolo 4. Dati catastali-planimetrie, mentre per quanto riguarda la documentazione urbanistica, la stessa non è stata reperita, come specificato nel capitolo 8.

Si può affermare quindi che sono presenti difformità sia urbanistiche che catastali.

7. Altre informazioni

rif. quesito 2 h)

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

Non vi sono ulteriori informazioni riguardanti i millesimi condominiali in quanto l'edificio non è costituito in un condominio o spese straordinarie non pagate o cause in corso tra condomini o altre spese arretrate.

I precedenti proprietari e i relativi atti di acquisto sono indicati nel capitolo 4. (Dati catastali – planimetrie) alla sezione dedicata alla SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI.

In data 11 Marzo 2025 la sottoscritta, in qualità di CTU, si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Serra San Quirico per effettuare la ricerca delle precedenti pratiche edilizie inerenti all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Non avendo rilevato alcuna documentazione depositata in merito, la sottoscritta, in accordo con l'ufficio tecnico, appura che per verificare la conformità dell'immobile, sia necessaria la ricerca della

planimetria catastale di primo impianto, come previsto anche nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), all'art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli

immobili, comma 1-bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020,

poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla

legge n. 105 del 2024), che narra: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello

stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da

quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero

immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di

rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli

successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i

titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38,

previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo

dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste

*dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. **Per gli***

immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio,

***lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto,** o da altri*

documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro

atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.”

Nell'atto di compravendita, all'art.5 i precedenti proprietari hanno dichiarato che: *“... le opere relative al fabbricato oggetto del presente atto, sono state effettuate in epoca antecedente al primo settembre 1967, in base ed in perfetta conformità ed aderenza alle vigenti prescrizioni urbanistiche e che, successivamente, non sono state effettuate modifiche per cui si sarebbe resa necessaria richiesta di autorizzazione o di concessione – anche in sanatoria – o, comunque di provvedimenti autorizzativi e nulla osta di qualsiasi genere, fatta tassativa eccezione per la licenza edilizia prot. n.21/86 rilasciata dal Comune di Serra San Quirico in data 5 luglio 1970 per la realizzazione dei locali ad uso ripostiglio”.*

Si ritiene pertanto necessario, per valutare la conformità urbanistica dell'immobile, confrontare lo stato attuale, con la planimetria catastale di primo impianto. Rispetto alla planimetria allegata alla presente perizia, la planimetria di primo impianto presenta solo una variazione della corte esterna, avvenuta nel 1991, anno in cui sono stati realizzati i ripostigli posti sul retro. All'interno dello stabile principale ad uso abitativo non si verificano variazioni agli appartamenti. Come già specificato nei capitoli precedenti, si rilevano delle difformità interne.

Per sanare le varie difformità sarebbe necessaria una CILA in Sanatoria e successivamente, una variazione catastale per allineare il tutto alla realtà.

Considerando le spese tecniche di verifica delle difformità, stesura di pratica CILA, aggiornamento catastale, i diritti di segreteria, spese varie e sanzioni, si stima la sanatoria con un totale di 3.000 Euro.

Non essendo pervenuta documentazione dalle ricerche agli atti del catasto, non è stato reperito nemmeno un documento di abitabilità dell'immobile che dovrà essere pertanto redatto, a seguito della necessaria sanatoria.

9. Attestato di prestazione energetica

rif. quesito 2 m)

L'immobile in oggetto come detto non è dotato di impianto di riscaldamento, per quanto noto alla sottoscritta alla data del sopralluogo e per quanto comunicato dall'attuale proprietario. Sono presenti radiatori che venivano utilizzati insieme alla vecchia caldaia centralizzata, ormai in disuso. All'interno del bagno è presente invece un boiler elettrico per la produzione di Acqua calda sanitaria.

Per gli immobili è prevista la certificazione energetica A.C.E. ai sensi del D.L.gs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2006 ora sostituito dall'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per mezzo del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (decreto fare), convertito in legge dalla l. 3 agosto 2013 n. 90, contiene infatti le disposizioni per il recepimento della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica degli edifici.

È stato redatto dalla sottoscritta l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ed è stato depositato telematicamente presso la Regione Marche in data 19.03.2025, anche in assenza di impianto principale come da normative.

Le risultanze dell'attestato determinano per l'immobile la classe energetica **G** [rif. Allegato 8].

Detta classe energetica potrebbe essere migliorata con interventi di realizzazione di coibentazione delle pareti esterne e coibentazione del soffitto verso il sottotetto non riscaldato.

10. Stima

rif. quesito 2 n)

CONSISTENZA

Detto fabbricato, così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta le seguenti superfici:

Appartamento PIANO SECONDO - Misure nette locali

Corridoio	mq. 5,71
Soggiorno	mq. 17,57
Bagno	mq. 4,83
Cucina	mq. 3,40
Camera	mq. 15,03
Camera	mq. 13,00
Sala da pranzo	mq. 7,07
Balcone	mq. 2,00 x 0,25 = mq. 0,50

Totale superficie netta appartamento mq. 67,11

Considerando le superfici al lordo delle murature anche perimetrali, fino allo spessore di 50 cm:

Totale superficie lorda appartamento mq. 85,14

VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima di fabbricati.

- 1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Serra San Quirico, zona B1 Centrale/CAPOLUOGO, per destinazioni residenziali, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo ECONOMICO, prevede un range che va da un minimo di €. 350,00 a un massimo di €. 485,00 per superficie lorda.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: SERRA SAN QUIRICO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

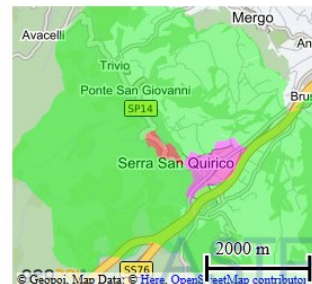
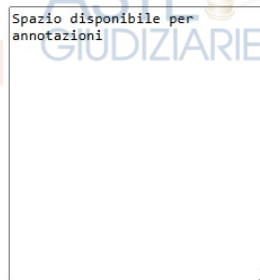
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	460	650	L	1,4	2,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	485	L	1,3	1,7	N
Box	Normale	220	325	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	Normale	720	950	L	2,5	3,3	N

Stampa

Legenda



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 85,14 x €. 485,00 = **€. 41.293,00**

Si intende inoltre valutare con un arrotondamento, anche la presenza della cantina di circa 20 mq e dello spazio esterno comune, da aggiungere al valore sopra calcolato.

arrotondato a **€ 45.300,00 (quarantacinquemila trecento/00 Euro)**

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

È stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono

detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfritto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso una indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,04, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE RIt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Serra San Quirico, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **ANCONA**

Comune: **SERRA SAN QUIRICO**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

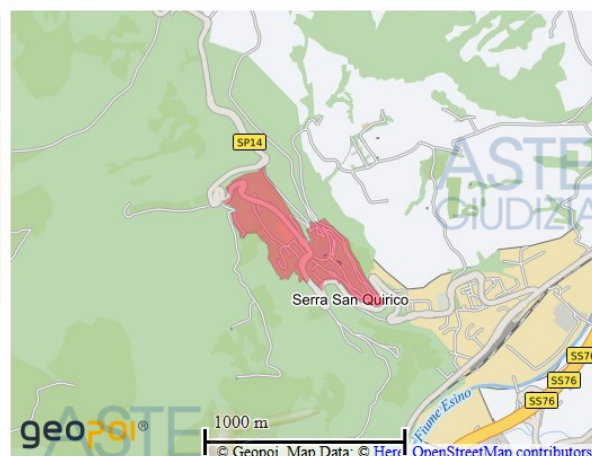
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	460	650	L	1,4	2,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	485	L	1,3	1,7	N
Box	Normale	220	325	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	Normale	720	950	L	2,5	3,3	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

È risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 1,70 (si ritiene di dover considerare il valore massimo) per i fabbricati in condizioni normali.

Si ha quindi:

Superficie totale netta da considerare mq. 67,11

Canone annuo Totale = mq. 67,11 x 1,70 = €. 114,09 al mese x 12 = €. 1.369,04 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 1.369,04 – 20% = €. 1.095,24 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 1.095,24 / 0,04 = € 27.380,88

Si intende inoltre valutare con un arrotondamento, anche la presenza della cantina di circa 20 mq e dello spazio esterno comune, da aggiungere al valore sopra calcolato.

arrotondato a **€ 30.400,00 (trentamilaquattrocento/00 Euro)**

3) STIMA PER COMPARAZIONE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.

- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni/ etc.

Da una ricerca effettuata sulla base dei parametri sopra indicati, si sono individuati n.8 appartamenti ad oggi in vendita comparabili con l'immobile oggetto di stima. Di seguito si riporta una tabella delle caratteristiche e dei prezzi di vendita.

	Zona	Superficie (mq)	Piano	N.camere	N.bagni	Stato/Anno costruzione	Accessori	Prezzo di vendita
1	via San Bartolo, Serra San Quirico	78	T	1	1	Ristrutturato	Balcone	€ 64 000,00
2	via Roma, Serra San Quirico	120	2	2	2	Ristrutturato	-	€ 52 000,00
3	via Cavour, Serra San Quirico	75	S1-T-1	2	1	Ristrutturato	Taverna, cantina	€ 51 500,00
4	via San Bartolo, Serra San Quirico	90	T	1	1	Ristrutturato	box auto	€ 62 000,00
5	via Cassero, Serra San Quirico	60	T-1	2	1	Ristrutturato	cantina	€ 55 000,00
6	via Brega, Serra San Quirico	116	2	2	2	da ristrutturare	balcone, soffitta, garage	€ 76 000,00
7	via Filzi, Serra San Quirico	75	1	2	1	da ristrutturare	balcone, cantina	€ 45 500,00
8	viale Martiri della Resistenza, Serra San Quirico	75	1	2	1	da ristrutturare	balcone, cantina	€ 46 000,00
								€ 56 500,00

Si ritiene opportuno fare una media dei prezzi di vendita in tabella.

arrotondato a **€ 56.500,00 (cinquantaseimila cinquecento/00 Euro)**

4) ULTERIORI VALUTAZIONI

- Si deve considerare la spesa stimata per sanare le difformità come sopra descritte presenti nell'abitazione consistente in € 3.000

11. Quote indivise

rif. quesito 2 o)

L'immobile essendo un unico appartamento non risulta divisibile, pertanto si fornisce un unico valore per l'intero Lotto.

12. Conclusioni

Il valore di mercato del lotto considerando le opportune detrazioni, è una media tra i valori riportati in base alle tre stime effettuate.

Stima tipo 1: valore lotto = € 45.300,00**Stima tipo 2: valore lotto = € 30.400,00****Stima tipo 3: valore lotto = € 56.500,00****VALORE LOTTO UNICO****(€ 42.300,00 + € 30.400,00 + € 56.500,00) / 3 - € 3.000****= 40.000,00 €**

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Io sottoscritto C.T.U. dichiara inoltre di aver adempiuto all'onere di cui al punto 3 del verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.

Con osservanza

Fabriano, 19/03/2025

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia

