TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TITOLO: procedimento esecutivo - n°56/2024 - R. G. ES.

Promossa da < creditore pignorante >

Contro < esecutato pignorato >

Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Tribunale di Ancona - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulente Tecnico d'Ufficio - CTU

Maurizio Donninelli - Dottore Agronomo

Maurizio Donninelli

Belvedere Ostrense, lì 02/09/2024

ORDINE DOTTORI AGRONOMI DOTTORI FORESTALI - MARCHE - Dott. DONNINELLI MAURIZIO n. 313 ALBO

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lo scrivente Maurizio Donninelli, Dottore Agronomo in Belvedere Ostrense (AN) Via Piana n°2, iscritto al n°313 dell'Albo Professionale dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Regione Marche ed all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) del Tribunale di Ancona (AN), presenta la relazione peritale al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Ancona (AN) riguardante la valutazione di beni immobili siti nel Comune di Montemarciano (AN) (AN) oggetto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 marzo 2024 al Registro Generale n°5874, al Registro Particolare n°4254, a favore di Revalea S.p.a. di Venezia (VE).

Al Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), dopo aver accettato l'incarico in data 02/05/2024, il Giudice dell'Esecuzione pone il seguente quesito **(vedere allegato n°1 - verbale di nomina ed accettazione dell'Esperto)**:

L'esperto, prima di ogni attività, controllerà la tempestività del deposito *(gg. 60 dal deposito dell'istanza di vendita, salvo proroghe)* ***e la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.*** *(estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, documentazione che può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari),* ***segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei; in tal caso non procederà all'espletamento dell'incarico sino a quando non riceverà disposizione in tal senso dal G.E.***

Il giudice pone quindi all'esperto 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 ED AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:***

1a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

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:*

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 ed 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.

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 impiantistica ecc.):

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

- *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.*

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

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).

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, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato all'acquisizione dei suindicati elementi.

2f) In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc...) ne dia immediata comunicazione al Giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).

2g) 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, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2g1) 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...).*

2g2) 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.*

2g3) Per eventuali difformità urbanistico - catastali:

- *Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2i);*
- *Difformità catastali;*

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

- *L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

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 ed 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.

2i) 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 31/101942 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. 280/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

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

in difetto di istanze di condono già pendenti il C.T.U. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori 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

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

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.

2l) 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.

*2m)**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 della certificazione energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.

2n) 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 tenere 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) ed altri oneri o pesi.

2o) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggiore 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 contenente almeno due fotografie esterne del bene ed 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 delle operazioni peritali).*

*3) **DEPOSITI la perizia ESCLUSIVAMENTE IN MODALITÀ 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 od intervenuti, come rappresentati, ed 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.*

Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.

*5) **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari od 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, ed avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.*

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

*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 dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

***Concede termine sino a trenta giorni prima della prossima udienza** per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti, avvertendo l'esperto che, ove il medesimo non risponda con completezza ai quesiti sopra riportati si procederà nei suoi confronti all'esclusione da ulteriori incarichi, ferma restando la riduzione dell'onorario di 1/4 in caso di ritardo nel deposito.*

Per il caso in cui la relazione peritale non venga depositata, nonostante l'eventuale proroga entro la data dell'udienza il CTU, in ogni caso, dovrà comparire all'udienza per illustrare le difficoltà incontrate.

La mancata comparizione comporterà la sostituzione del CTU.

Dispone che il CTU, salva esplicita autorizzazione da parte del G.E., non potrà avvalersi di personale estraneo per lo svolgimento delle attività conferitogli.

In caso contrario non verrà riconosciuto alcun compenso a tale titolo.

Ai sensi dell'art. 173 bis Disp. Att. c.p.c. "le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno 15 giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tal caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti".

Autorizza l'uso del mezzo proprio.

INFORMATIVA PER LA PARTE ESECUTATA

Informazioni di carattere generale

- *I creditori hanno pignorato i beni immobili interessati, chiedendone la vendita forzata, allo scopo di soddisfare, con il relativo ricavato, i loro crediti nei suoi confronti.*
- *La procedura esecutiva immobiliare risulta iscritta come indicato in epigrafe.*
- *Il giudice dell'esecuzione ha nominato suoi ausiliari lo scrivente quale custode giudiziario del compendio pignorato, nonché un esperto iscritto all'albo dei consulenti tecnici del tribunale ai fini della relativa stima.*
- *I predetti ausiliari, previo avviso, hanno provveduto a effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato.*
- *L'esperto, una volta effettuata la stima, depositerà la sua relazione nel fascicolo dell'esecuzione.*
- *Il giudice dell'esecuzione ha fissato per il giorno **02/10/2024**, ore 9:30 l'udienza per l'esame della suddetta relazione, per ordinare la vendita del compendio pignorato nonché per i provvedimenti di cui all'art. 560 c.p.c.*
- *Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Ancona, sito in Ancona Corso Mazzini, 90.*

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

- *La parte esecutata potrà continuare ad abitare nel compendio pignorato – unitamente al suo nucleo familiare – sino al decreto di trasferimento a condizione che consenta l'accesso al custode ed all'esperto stimatore nonché ai potenziali acquirenti, e provveda a tutelare adeguatamente l'immobile e le sue pertinenze, mantenendolo in buono stato di conservazione e rispetti gli obblighi sulla stessa incombenti (a solo titolo esemplificativo: deposito del rendiconto trimestrale, ordinaria manutenzione, riparazione danni, etc.); in difetto il Giudice ne ordinerà la liberazione anche prima dell'emissione del decreto di trasferimento.*
- *Per le procedure esecutive aventi ad oggetto immobili diversi dall'abitazione il giudice dell'esecuzione ordinerà invece la liberazione dell'immobile pignorato, (anche in funzione della più efficace tutela dell'interesse dei creditori ad un rapido ed effettivo svolgimento della procedura), di regola con l'emissione dell'ordinanza di vendita.*
- *Avvenuta l'aggiudicazione la liberazione potrà essere richiesta dall'aggiudicatario, il quale - all'atto del pagamento del saldo prezzo potrà, altresì, fare istanza per l'attuazione del decreto di trasferimento a cura del custode – a spese della procedura - decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni; in difetto di tempestiva richiesta dell'aggiudicatario, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, emesso privo della apposita disciplina dell'attuazione ex art. 560 c.p.c. potrà essere eseguito esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.*
- *Il provvedimento di liberazione dell'immobile e/ o l'ingiunzione di rilascio contenuto nel decreto di trasferimento saranno attuati dal custode giudiziario, anche mediante l'ausilio della forza pubblica.*
- *L'occupante, in vista della liberazione dell'immobile e, comunque, quando ne verrà estromesso dovrà sgomberarlo di tutti i mobili e i documenti che contiene nel termine assegnato dal custode; in difetto gli stessi saranno considerati abbandonati e perciò smaltiti o distrutti.*
- *La parte esecutata ha ancora la possibilità di porre rimedio alla situazione sopra descritta, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi, concludendo con tutti i creditori un accordo di composizione della crisi oppure proponendo agli stessi un piano del consumatore, così come già indicato nell'atto di precetto.*
- *Per intraprendere le predette procedure è necessaria l'assistenza di un legale.*
- *Ai sensi dell'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, la parte esecutata può effettuare la conversione del pignoramento, cioè chiedere di sostituire all'immobile pignorato una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e a quelli intervenuti, comprensiva di interessi e spese, oltre quelle di esecuzione.*
- *Tale istanza dovrà essere depositata presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per l'autorizzazione alla vendita o l'assegnazione dell'immobile pignorato. Nei procedimenti iniziati a partire dal 13 febbraio 2019, alla istanza dovrà unirsi il versamento di una somma pari ad 1/6 del credito del procedente e degli intervenuti, dedotti gli eventuali versamenti effettuati di cui deve essere fornita prova documentale. Il giudice potrà concedere una dilazione massima di 48 rate mensili per il saldo dell'ammontare dovuto. Nei procedimenti iniziati prima del 13 febbraio*

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3a2458438e3ac7

2019 il versamento dovrà essere pari ad 1/5 e la dilazione non potrà eccedere le 36 rate mensili.

- *La predetta istanza di conversione è inammissibile se presentata dopo che il giudice abbia autorizzato la vendita del bene o disposto la sua assegnazione.*
- *È in ogni caso conveniente saldare i creditori - o avanzare la predetta istanza – il più tempestivamente possibile in quanto, con il trascorrere del tempo, il credito vantato da ciascun creditore è destinato ad aumentare a causa degli interessi che maturano periodicamente e delle spese di procedura (ad esempio, se l'istanza viene proposta prima che l'esperto stimatore rediga la perizia, potranno essere risparmiate le spese relative al compenso per il predetto ausiliario).*
- *Qualora la parte esecutata intenda definire transattivamente la propria posizione debitoria, la relativa trattativa, per i motivi sopra illustrati, è opportuno che sia avviata il più presto possibile con tutti i creditori che partecipano alla procedura, in quanto è sufficiente che anche uno solo di questi lo richieda perché l'immobile pignorato venga posto in vendita. La pendenza del pignoramento o la circostanza che sia già stata ordinata la vendita ovvero che si sia tenuto un qualche esperimento di vendita non impedisce, infatti, che la parte esecutata possa vendere il suo immobile e, con il relativo ricavato, soddisfare, anche a seguito di transazione, i creditori. In tal caso, questi, contestualmente all'incasso delle somme, presteranno assenso alla cancellazione delle eventuali ipoteche e del pignoramento. La soluzione di trovare un acquirente "privato" è preferibile soprattutto se il valore degli immobili è superiore al valore dei debiti. Se infatti, una volta venduto l'immobile e pagati i creditori, residua parte del prezzo, questa spetta all'esecutato e tale parte sarà tanto maggiore quanto più alto sarà il prezzo di vendita del bene.*
- *In ogni caso, è previsto dall'art. 624 bis c.p.c. che, su richiesta di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, la procedura, sentito il parere del debitore, può essere sospesa fino ad un tempo massimo di ventiquattro mesi. Tale sospensione può essere disposta una sola volta nel corso della procedura (anche se concessa per un tempo inferiore a quello massimo sopraindicato) e, laddove sia già stata ordinata la vendita, la relativa istanza può essere proposta soltanto fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima della vendita con incanto. Nel caso in cui la sospensione venga disposta dopo che sia stata eseguita la pubblicità per la vendita, le relative spese saranno maggiori. In ogni caso, per l'emissione del provvedimento di sospensione, è necessario il consenso di tutti i creditori, in quanto se anche un solo creditore munito di titolo esecutivo vi si opponga ovvero ne chieda, in qualsiasi momento, la revoca, la procedura esecutiva sarà destinata a proseguire.*
- *Qualora non lo abbia già fatto, a seguito dell'invito contenuto nell'atto di pignoramento, la parte esecutata deve effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario del tribunale presso il quale pende l'esecuzione. In mancanza, tutti gli atti e gli avvisi diretti alla parte esecutata saranno comunicati presso la cancelleria. Da ciò consegue che, in assenza di elezione di domicilio, di tali avvisi la parte esecutata potrebbe non avere mai effettiva conoscenza e la procedura potrebbe proseguire e concludersi validamente nei suoi confronti senza che questa ne abbia avuto alcuna informazione.*

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a24584438c3ac7f

- *L'opposizione alla esecuzione può essere proposta esclusivamente prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile.*

Ruolo del custode giudiziario e doveri dell'occupante l'immobile

- *Il Giudice dell'esecuzione ha nominato un custode giudiziario del compendio pignorato.*
- *Il Custode giudiziario deve effettuare un primo accesso presso l'immobile pignorato e verificare se il bene è occupato dal debitore esecutato ovvero da terzi; dovrà effettuare accessi periodici almeno con cadenza trimestrale al fine di verificare lo stato del compendio ed il rispetto da parte dell'occupante degli obblighi sullo stesso incombenti.*
- *Tra i compiti del custode giudiziario vi è anche quello di informare la parte esecutata dello stato del processo esecutivo che si svolge in suo danno.*
- *Si precisa che l'occupante dell'immobile ne è divenuto "mero detentore" e, nel caso si tratti della parte esecutata, potrà continuare ad abitarla alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c.*
- *L'occupante deve consentire i sopralluoghi dell'esperto estimatore anche all'interno dell'immobile.*
- *Il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere e a consegnare al custode giudiziario il conto della gestione dell'immobile che si intende richiesta con la presente informativa.*
- *Il custode giudiziario è tenuto a riscuotere a partire dalla data del pignoramento i canoni e le indennità di occupazione. Gli eventuali conduttori, affittuari, nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare detti canoni e/o indennità secondo le seguenti modalità:*

- *L'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode giudiziario.*
- *Nei giorni preventivamente concordati con il custode giudiziario l'occupante deve essere presente presso l'immobile pignorato per consentirne la visita da parte dei terzi interessati all'acquisto accompagnati dal custode medesimo o da suo ausiliario.*
- *Al custode e al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione.*
- *La parte esecutata nel corso della procedura esecutiva deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali ed astenersi dal percepire i frutti e le rendite del bene, che devono essere, invece, acquisiti dalla procedura.*
- *In tutti i casi di violazione delle disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. il giudice potrà disporre la liberazione dell'immobile.*
- *Si precisa che per occupante si intende chiunque utilizzi l'immobile e, dunque, non solo l'esecutato e i suoi familiari, ma qualunque altro soggetto, indipendentemente dal rapporto che intercorra tra questo ed il debitore.*

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438e3ac71

INFORMATIVA PER GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI (NON ESECUTATI)

- *Anche qualora la parte esecutata non sia l'esclusivo titolare del diritto reale sul bene oggetto di pignoramento e vi siano altri titolari che non siano obbligati verso i creditori, e sia stata pertanto pignorata solo la quota di spettanza dell'esecutato, il giudice dell'esecuzione può disporre la vendita forzata del diritto nella sua interezza allo scopo di soddisfare i creditori con il ricavato derivante dalla quota pignorata.*

- *Qualora i contitolari intendano chiedere la divisione del bene in natura o vedersi attribuire la quota della parte esecutata ex art. 720 c.c., è necessario che propongano apposita istanza al giudice dell'esecuzione. In tal caso si potrà procedere allo scioglimento della comunione dinanzi al medesimo giudice dell'esecuzione solo ove vi sia il consenso espresso di tutte le parti e degli interessati. La somma versata per l'acquisto della quota si sostituirà alla quota del bene pignorata e quest'ultima verrà attribuita per intero ad uno o più dei contitolari, diversi dall'esecutato, che ne abbiano fatto richiesta e pagato il prezzo corrispondente. Altra possibile soluzione per conseguire il risultato di evitare la vendita dell'immobile è raggiungere un accordo con i creditori pagando i debiti per conto dell'esecutato.*

Maggiori informazioni su tutto quanto sopra indicato potranno essere richieste al custode giudiziario

---

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

PREMESSA

Il CTU, preso copie e letti gli atti di causa, ha fissato un appuntamento con il Custode Avv. Laura Catena nello studio ubicato in Corso Mazzini 107 del comune di Ancona (AN) per esaminare la documentazione dell'esecuzione immobiliare e fissare il giorno per l'accesso al complesso immobiliare pignorato.

Infatti in data 18/07/2024 il CTU con il Custode si recavano in sopralluogo presso il comune di Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8, dove sono ubicati i beni immobili da valutare costituiti da n°2 appartamenti **(vedere allegato n°2 - verbale accesso del custode giudiziario).**

Il CTU ha potuto prendere visione delle due unità immobiliari alla presenza dell'esecutato Sig. .

L'appartamento posizionato al piano terzo è occupato dal Sig. con la moglie , malata oncologica.

L'altro appartamento si trova al piano secondo ed è occupato dal Sig. in virtù di un contratto di comodato a titolo gratuito.

Dal sopralluogo il Perito ha potuto ricavare sufficiente documentazione fotografica necessaria per la stima delle unità immobiliari in questione.

Il sopralluogo ha avuto inizio dalle ore 10,00 sino alle ore 11,00 ed è stato esaustivo per quanto concerne la descrizione delle caratteristiche qualitative e quantitative del suddetti cespiti; oltre a ciò, la ricognizione è stata agevolata dalle informazioni rilasciate del Sig. sugli elementi inerenti il livello di materiali, la tecnica di posa in opera impiegata nella costruzione degli appartamenti, dalle caratteristiche fisiche, ma anche dalla documentazione presente in atti nella procedura esecutiva.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

L'appartamento posizionato al piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°6, Categoria A/2, è stato concesso in locazione in data 27/06/2023 al Sig. anteriormente all'atto esecutivo di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Ancona - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21 marzo 2024 al Registro Generale n°5874, al Registro Particolare n°4254 **(vedere allegato n°3 - contratto di comodato gratuito)**.

Infatti la parte locatrice aveva dato in locazione l'unità immobiliare in questione della superficie abitativa di circa 95,00 metri quadrati al Sig. .

Il soggetto comodatario avrebbe impiegato l'appartamento ad uso abitativo.

La durata del presente contratto veniva concordemente stabilita decorrente dal giorno 27 giugno 2023 sino alla data del 30 giugno 2027.

Il corrispettivo della locazione non era stato stabilito, in quanto la "parte comodante" si era impegnata con la "parte comodataria" alla concessione dell'immobile ad uso gratuito.

Il contratto è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona (AN), Ufficio Territoriale di Senigallia il giorno 28 giugno 2023 al n°435 serie 3.

Per quanto riguarda, invece, l'imposta di registrazione era stato previsto che doveva essere a carico della parte comodataria nella misura stabilita dalle vigenti leggi.

Pertanto, in considerazione del fatto che attualmente risulta presente un contratto di comodato ad uso gratuito sull'unità immobiliare in oggetto, il CTU invita la "parte comodante" a procedere allo scioglimento del suddetto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ancona (AN), prima della chiusura della procedura esecutiva.

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TOPONOMASTICA

Le due unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Ancona in data 22 febbraio 2024 con Rep. n°764 a favore del creditore procedente, notificato al debitore il 19/02/2024 e trascritto in data 21 marzo 2024 al Registro Generale n°5874, al Registro Particolare n°4254 all'Ufficio del Territorio di Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate di Ancona, è contraddistinto da varie particelle in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Montemarciano (AN), come registrato nei seguenti certificati catastali aggiornati.

➢ **CESPITE IMMOBILIARE (1)**

Appartamento adibito ad uso abitativo, con sviluppo al piano secondo sito a Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°6, con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552 **(vedere allegato n°4 - visura e mappa catastale).**

⇨ **foglio: 5**
particella: 552
subalterno: 6
piano secondo (P2)
categoria: A/2
classe: 3
consistenza: 5 vani
superficie catastale: 100 metri quadrati - Totale escluse aree scoperte 98 metri quadrati
rendita: euro 438,99
proprietà: (1/1)

⇨ **foglio: 5**
particella: 552
qualità: ente urbano
classe: -
superficie: Ha 00 – are 06 - centiare 53 (653 metri quadrati)
reddito dominicale: -
reddito agrario: -
proprietà: (3/8), (3/8), (2/8)

➢ **CESPITE IMMOBILIARE (2)**

Appartamento adibito ad uso abitativo, con sviluppo al piano terzo sito a Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°7, con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

Terreni del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552 **(vedere allegato n°4 - visura e mappa catastale).**

- **foglio: 5**
  particella: 552
  subalterno: 7
  piano terzo (P3)
  categoria: A/2
  classe: 3
  consistenza: 3 vani
  superficie catastale: 70 metri quadrati - Totale escluse aree scoperte 70 metri quadrati
  rendita: euro 263,39
  proprietà: (1/1)

- **foglio: 5**
  particella: 552
  qualità: ente urbano
  classe: -
  superficie: Ha 00 – are 06 - centiare 53 (653 metri quadrati)
  reddito dominicale: -
  reddito agrario: -
  proprietà: (3/8), (3/8), (2/8)

Dall'esame catastale si evince che la particella n°552 del foglio n°5, subalterno n°6, la particella n°552 del foglio n°5, subalterno n°7 **corrispondono con quelle riportate nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'avviso di istanza di vendita (vedere allegato n°5).**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

➢ **TITOLO DI PROPRIETA' CESPITE IMMOBILIARE (1)**

- **Appartamento al piano secondo adibito ad uso abitativo,** distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°6, **risulta essere intestato a (1/1), in virtù di un atto del 15/07/2016, Pubblico Ufficiale Colangeli Dario sede Fano (PU), Repertorio n°4836, RETROCESSIONE, Nota presentata con Modello Unico n°9395.1/2016, Reparto PI di ANCONA in atti dal 27/07/2016 (vedere allegato n°4 - visura e mappa catastale).**

- **Appartamento al piano terzo adibito ad uso abitativo,** distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°7, **risulta essere intestato a (1/1), in virtù di un atto del 15/07/2016, Pubblico Ufficiale Colangeli Dario sede Fano (PU), Repertorio n°4836, RETROCESSIONE (passaggi intermedi da esaminare), Nota presentata con Modello Unico n°9395.1/2016, Reparto PI di ANCONA in atti dal 27/07/2016 (vedere allegato n°4 - visura e mappa catastale).**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

CESPITE N°1

UNITA' IMMOBILIARE IN (AN)

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a24584438c3ac7f

DESCRIZIONE BENE IMMOBILE

L'appartamento con sviluppo al piano secondo è ubicato in Via Dei Pini, n°8 del comune di Montemarciano (AN).

Il bene immobile in oggetto si inserisce in un'area territoriale consolidata con una precisa collocazione geografica del comune di Montemarciano (AN), denominata:

- **fascia/zona Suburbana/FRAZIONE MARINA** come specificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Ancona dell'Ufficio Territorio Provinciale di Ancona.

Infatti l'Agenzia del Territorio di Ancona individua la zona OMI sopra riportata con il **codice di zona E2, microzona catastale n°3, tipologia prevalente abitazioni civili e destinazione residenziale (vedere allegato n°6 - estratto Agenzia delle Entrate).**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a24584438c3ac7f

⇨ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il Piano Regolatore Generale del Comune Montemarciano (AN) e rappresentano lo strumento per la organizzazione del territorio comunale, perseguendo obiettivi di riqualificazione e valorizzazione secondo i principi della sostenibilità ambientale, della semplificazione amministrativa, dell'efficacia e della pubblicità nel quadro delle legislazione vigente **(vedere allegato n°7 - estratto Norme Tecniche Attuazione del Piano Regolatore Generale)**.

All'interno di queste finalità, il Piano fornisce le indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed in mancanza di questi, le modalità per la disciplina delle iniziative private che comportano attività edilizia e/o trasformazione d'uso del territorio in base alle prescrizioni del Piano.

Il Piano è stato redatto ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967 n. 76, con Legge 19 Novembre 1968 n. 1187, con Legge 1 Giugno 1971 n. 291, con Legge 22 Ottobre 1972 n. 865 e con Legge 10 del 28 Gennaio 1977, ecc., la disciplina urbanistica del territorio comunale, classificato zona sismica di seconda categoria, in virtù della Legge n. 64 del 2 Febbraio 1964, viene regolata dalle planimetrie di Piano, dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio vigente.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a scala diversa, in caso di difficoltà prevale la tavola a scala maggiore più dettagliata.

Il Piano Regolatore è attuato mediante:

a) Piani Particolareggiati (art. 3 e seguenti L. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) Piani di Lottizzazione e P.L.U. (L. 1150/42, L. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni);

c) Piani di recupero (art. 28 L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni);

d) Il rilascio delle Concessioni (L. 10 del 27/1/77 e successive modifiche ed integrazioni);

e) Piani di insediamenti produttivi (L. 865 del 22/10/71 e successive modifiche ed integrazioni);

f) Piani di edilizia economica popolare (L. 865 del 22/10/71 e successive modifiche ed integrazioni).

Inoltre si fa presente che con deliberazione della Giunta Comunale n°179 del 22 dicembre 2021 è stata approvata la "variante locale al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/1992 per le zone residenziali di espansione in ambiti completati soggetti a pianificazione attuativa del Capoluogo e delle frazioni Gabella e Cassiano - Grugnaleto

Quindi l'unità immobiliare in questione è inserita nel suddetto Piano Regolatore Generale, come di seguito riportato.

TITOLO III

CAPO I - PREVISIONI DEL PIANO

ART. 12 - ZONIZZAZIONE

12/1 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438e3ac7f

Il territorio comunale è organizzato per aree urbane ed extraurbane. All'interno di queste ripartizioni il territorio comunale è diviso in zone e sotto zone urbanistiche come risulta dalle tavole del Piano, seguendo i criteri di fondo del D.M. 1444/68 e della L.R. 34/92.

12/2 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E TERZIARI

A) zone residenziali e terziarie del Centro Storico;
B) zone residenziali di completamento;
C) zone residenziali di espansione

ART. 14/4 – B4 ZONE DI COMPLETAMENTO DI RICLASSIFICAZIONE EX ZONE "C" DELLA FRAZIONE MARINA

Riguardano le Zone "B" di Completamento derivate dalla riclassificazione di ex Zone "C" di Espansione della Frazione Marina.

Nel dettaglio la zona di Completamento B-4 comprendente le sottozone B-4/a, B-4/b, B-4/c e B-4/d ha la seguente normativa generale (relativa a tutte le sottozone):

Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni.

La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL complessiva dell'intero edificio.

Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi, variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti valgono le seguenti prescrizioni relative ad ognuna sottozona:

ZONA B-4/A (ex lottizzazione (pdl) "MONTEMARINA"

a) Indice di utilizzazione Fondiaria : UF = 0,50 mq/mq.
b) Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.
c) Altezza massima: ml. 9,50 e comunque non superiore alla media degli edifici preesistenti ed immediatamente circostanti, anche se non ricadenti nella stessa zonizzazione.
d) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti : ml. 10,00, D.M. 2.04.68.
e) Parcheggi : 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.
f) Distanza minima dai confini : metri lineari 5,00 .

ZONA B-4/b (ex Piano edilizia Economica Popolare "(PEEP - Marina)"

a) Indice di utilizzazione Fondiaria : UF = 0,60 mq/mq.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

b) Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.
c) Altezza massima: ml. 9,50 e comunque non superiore alla media degli edifici preesistenti ed immediatamente circostanti, anche se non ricadenti nella stessa zonizzazione.
d) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti : ml. 10,00, D.M. 2.04.68.
e) Parcheggi : 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.
f) Distanza minima dai confini : ml.5,00.

ZONA B-4/c (ex Piano Zona "Miramare" - sub Ambiti A e B)"

a) Indice di utilizzazione Fondiaria : UF = 0,60 mq/mq.
b) Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.
c) Altezza massima: ml. 9,50 e comunque non superiore alla media degli edifici preesistenti ed immediatamente circostanti, anche se non ricadenti nella stessa zonizzazione.
d) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti : ml. 10,00, D.M. 2.04.68.
e) Parcheggi : 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.
f) Distanza minima dai confini : ml 5,00.

ZONA B-4/d (Lottizzazione "Marina Alta")

a) Indice di utilizzazione Fondiaria : UF = 0,45 mq/mq.
b) Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.
c) Altezza massima: ml. 9,50 e comunque non superiore alla media degli edifici preesistenti ed immediatamente circostanti, anche se non ricadenti nella stessa zonizzazione.
d) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti : ml. 10,00, D.M. 2.04.68.
e) Parcheggi : 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.
f) Distanza minima dai confini : ml.5,00.
g) Le superficie a parcheggio privato di uso pubblico previsti dal PDL Marina Alta, realizzati come previsto nell'ambito dei singoli lotti, pari a 4 mq ogni 100 mq di SUL, debbono essere mantenute anche nei successivi interventi di nuova costruzione o di ampliamento.

Pertanto l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è identificata nel Piano Urbanistico Comunale col seguente inquadramento **(vedere allegato n°8 - Tavola PRG)**.

Infatti l'area sita nel comune di Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8, meglio distinta al Catasto Fabbricati al foglio n°5, particella n°552, è classificata come segue:

MAPPALE	DENOMINAZIONE ZONA PRG	Z.T.O.	ART. N.T.A.
552	Zona di Completamento di Riclassificazione Ex Zone "C" della Frazione Marina	B4/C	14/4

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13e2458438c3ac7f

⇨ CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare ha un grado di vetustà di circa 50 anni ed è stata costruita sulla base delle autorizzazioni rilasciate dall'ufficio competente del Comune di Montemarciano (AN).

In data 19/04/1974, con protocollo n°1843, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da e la domanda tendente ad ottenere la **licenza di costruzione** per l'esecuzione dei lavori riguardante la costruzione di un fabbricato urbano ubicato in Via Dei Pini del comune di Montemarciano (AN).

Il progetto di realizzazione della palazzina per civile abitazione per conto della famiglia fu redatto dal Geom. Marchetti Luciano di Falconara Marittima (AN).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 27 aprile 1974 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della licenza edilizia n°31 del 17/05/1974 (vedere allegato n°9 - licenza edilizia).**

In data 21/06/1975, con protocollo n°2533, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da e la domanda tendente ad ottenere la **licenza di costruzione** per l'esecuzione dei lavori riguardante la costruzione di un fabbricato urbano di civile abitazione ubicato in Via Dei Pini del comune di Montemarciano (AN).

Il progetto di realizzazione della palazzina per civile abitazione per conto della famiglia fu redatto dal Geom. Marchetti Luciano di Falconara Marittima (AN).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 22 luglio 1975 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della licenza edilizia n°104 del 11/08/1975 (vedere allegato n°10 - licenza edilizia).**

In data 17/05/1977, con protocollo n°2723, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da e la domanda tendente ad ottenere la **licenza di costruzione** per l'esecuzione dei lavori riguardante lavori di varante interna ed esterna del fabbricato urbano ubicato in Via Dei Pini del comune di Montemarciano (AN).

Il progetto di realizzazione degli interventi sulla palazzina di civile abitazione per conto della famiglia fu redatto dal Geom. Marchetti Luciano di Falconara Marittima (AN).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 28 giugno 1977 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della licenza edilizia n°78 del 02/08/1977 (vedere allegato n°11 - concessione edilizia).**

Inoltre sulla base del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale Sanitario, del collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato rilasciato dalla Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona fu autorizzata **l'abitabilità in forza del decreto con protocollo n°2007 del 16 agosto 1977 (vedere allegato n°12 - autorizzazione abitabilità).**

In data 31/12/1986, con protocollo n°11741, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da la domanda tendente ad ottenere la **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** riguardante frazionamento unità immobiliare posizionata al piano secondo del fabbricato urbano ubicato in Via Dei Pini n°8 del comune di Montemarciano (AN).

L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della sanatoria di opere edilizie abusive n°1064 del 20/06/1998 (vedere allegato n°13 - concessione edilizia in sanatoria).**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

In data 26/06/1990, con protocollo n°5199, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da la domanda tendente ad ottenere **l'autorizzazione** ad eseguire opere interne nell'unità immobiliare posizionata al piano secondo del fabbricato urbano ubicata in Via Dei Pini n°8 del comune di Montemarciano (AN).

Il progetto di realizzazione degli interventi sulla palazzina di civile abitazione per conto della famiglia fu redatto dall'Ing. Marchetti Alberto di Falconara Marittima (AN).

Le opere da eseguire, consistevano:

1) nello spostamento dell'ingresso ad un w.c., nel rifacimento degli impianti, sanitari, rubinetterie e rivestimenti dello stesso w.c., nel rifacimento del pavimento della sala e della cucina in ceramica del tipo monocottura.
2) Trattasi di opere esclusivamente interne all'immobile, nei limiti indicati nell'art. 26 della legge 47/85 e che in particolare:
   - non contrastano con il regolamento comunale edilizio e di igiene;
   - non comportano modifiche alla sagoma dell'edificio;
   - non modificano la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari dell'edificio;
   - non comportano aumento della superficie utile e del numero delle unità immobiliari;
   - non recano pregiudizio alla statica dell'edificio e rispettano le norme di legge vigenti in materia.
3) Dichiarava altresì, che l'immobile interessato dai lavori non è vincolato ai sensi delle Leggi n°1089/39 e n°1497/39

L'intervento edilizio in questione fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio dell'autorizzazione del 02/07/1990 (vedere allegato n°14 - autorizzazione edilizia).**

In data 01/03/1995, con protocollo n°2727, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da la domanda tendente ad ottenere la **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** riguardante il terrazzo dell'unità immobiliare posizionata al piano secondo trasformato in camera del fabbricato urbano ubicato in Via Via Dei Pini n°8 del comune di Montemarciano (AN).

L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della sanatoria di opere edilizie abusive n°31 del 11/04/1996 (vedere allegato n°15 - concessione edilizia in sanatoria).**

In data 26/09/1998, con protocollo n°12414, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da la domanda tendente ad ottenere **l'autorizzazione** a realizzare un isolamento termico di parte del vano scale interno di accesso all'appartamento posizionato al piano secondo, mediante applicazione di paretine vetrate mobili a soffietto tipo SUNROOM nel fabbricato urbano ubicato in Via Dei Pini n°8 del comune di Montemarciano (AN).

Il progetto di realizzazione dell'intervento sulla palazzina di civile abitazione per conto di fu redatto dall'Ing. Marchetti Alberto di Falconara Marittima (AN).

Le opere da eseguire, consistevano nel creare un isolamento dagli agenti atmosferici al vano scale nella parte sita al piano terra, ove è disposto un piccolo atrio aperto su due lati.

Tale isolamento si poteva creare tramite l'inserimento di paretine vetrate a soffietto tipo SUNROOM che possono essere facilmente rimosse all'occorrenza.

La necessità di tale opera era data dal fatto che durante l'inverno (data l'esposizione a nord di tale ingresso) la pioggia spinta dal vento penetrava fino all'ingresso al piano terra ed a volte in occasione di gelate, si formava una patina di ghiaccio che creava non pochi problemi a chi doveva

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a24584386a3ac7f

entrare; inoltre sulle pareti perimetrali non isolate si venivano a creare dei fastidiosi fenomeni di condensa che creavano anche problemi igienici all'interno delle abitazioni.

Tale opera avrebbe permesso infine anche un risparmio energetico in quanto si sarebbe creato una camera d'aria facente funzione di filtro tra l'interno e l'esterno.

Infine il fatto che tale manufatto poteva essere facilmente rimosso, ciò avrebbe facilitato durante l'estate una giusta circolazione d'aria che migliorava il confort delle abitazioni.

L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della DIA il 26/09/1998 (vedere allegato n°16 - DIA)**.

In data 28/04/1999, con protocollo n°5576, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da la domanda tendente ad ottenere **l'autorizzazione** a realizzare una pensilina a sbalzo sull'ingresso al piano terra collegato al vano scala interno di accesso all'appartamento posizionato al piano secondo, con struttura in legno e copertura in tegole nel fabbricato urbano ubicato in Via Dei Pini n°8 del comune di Montemarciano (AN).

Il progetto di realizzazione dell'intervento sulla palazzina di civile abitazione per conto di fu redatto dall'Ing. Marchetti Alberto di Falconara Marittima (AN).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 16 giugno 1999 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio dell'autorizzazione n°5576 del 01/07/1999**, con la prescrizione che nel lato più lungo la pensilina doveva essere limitata a non oltre 50 centimetri eccedenti la spalletta **(vedere allegato n°17 - autorizzazione edilizia)**.

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

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

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento con sviluppo al piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°6, è sito a Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8 e risulta dotato **dell'attestato di prestazione energetica (APE) (vedere allegato n°18 - attestato prestazione energetica)**.

Dal 1° luglio 2009 l'APE va obbligatoriamente redatto in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione.

Dal gennaio 2012 negli annunci immobiliari vanno inseriti gli indici di prestazione energetica (valore in kWh/mq anno).

A.P.E. (prima delle modifiche del decreto 63/2013 veniva chiamato A.C.E.) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento.

E' uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A4 a G (scala di 10 lettere) le prestazioni energetiche degli edifici.

La validità di un APE è, nella maggior parte dei casi, di 10 anni.

Per conservarne la validità bisogna garantire i controlli della caldaia previsti dalla legge.

Il sopralluogo nell'immobile è obbligatorio.

L' Attestato di Prestazione Energetica (APE) non va confuso con l' Attestato di Qualificazione Energetica (AQE).

Inoltre l'APE è tra i documenti utili ad ottenere il certificato di agibilità di un edificio.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a24589438c3ac7

⇨ DESCRIZIONE APPARTAMENTO IN BASE AL SOPRALLUOGO

L'unità immobiliare ha conservato le caratteristiche tecniche, strutturali, di tipologia edilizia e di superficie complessiva fino all'attualità (anno 2024) senza subire modificazioni rispetto alla realizzazione del manufatto edilizio effettuato nell'anno 1975.

L'appartamento è posizionato **al piano secondo** ed è raggiungibile tramite una scala interna.

Per quanto riguarda, invece, il computo della superficie commerciale il Consulente ha rispettato le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n°138 dove l'unità di consistenza di un fabbricato è dato **dal metro quadrato di superficie catastale**, di cui all'allegato B, mentre l'estensione risulta pari alla **somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, con quella relativa alla superficie delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente omogeneizzate con coefficienti di ragguaglio**, come riportato nell'allegato C del precitato decreto.

Di seguito si riporta la descrizione e determinazione della superficie del cespite immobiliare **(vedere allegato n°19 - planimetria catastale)**.

- Attraverso un vano scala interno di cui la proprietà a carico dell'esecutato risulta pari ad una quota di 3/8, si accede all'appartamento collocato al **piano terzo** che ha un'altezza media di circa **2,94 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da un da un ingresso, un corridoio, n°1 bagno, un antibagno adiacente ad un altro bagno, una cucina, un salone collegato con un balcone, un locale disimpegno, una camera collegata con un balcone per una superficie commerciale di circa **113,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala che è un elemento di collegamento verticale interno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta attraverso la proiezione orizzontale al piano secondo) **(vedere allegato n°20 - foto interne) (vedere tabella n°1).**

TABELLA N°1 - CALCOLO SUPERFICIE APPARTAMENTO

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO SECONDO	103,96	100	103,96
VANO SCALA	17,82	-	17,82
VANO SCALA (proprietà 3/8)	6,68	37	6,68
BALCONI	6,46	-	0,00
BALCONI (I° ragguaglio)	6,46	30	1,94
BALCONI (II° ragguaglio)	0,00	10	0,00
TOTALE	**117,10**	-	**112,58**
TOTALE (arrotondato)	**117,00**	-	**113,00**

A seguito del sopralluogo, il Consulente ha effettuato anche una *stima particolareggiata* consistente in un'analisi delle caratteristiche qualitative delle unità immobiliari, attraverso la quale si è ottenuta una rappresentazione esaustiva del bene.

Infatti con la suddetta stima è stato possibile raggiungere una valutazione puntuale che ha come riferimento il reale mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

Di seguito si riporta la descrizione delle caratteristiche qualitative del fabbricato sopra descritto.

- Lo **stato conservativo** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile, basato sulla condizione e sullo stato di manutenzione, con una notevole influenza sulla formazione del valore di mercato (prezzo).
  Infatti il fabbricato dove è situato l'appartamento presenta un **buon livello** di conservazione al punto che non risultano problemi di stabilità strutturale **(vedere allegato n°21 - foto esterna)**.
  A seguito del sopralluogo, il CTU ha rilevato, in corrispondenza del marciapiede esterno e nella scala posizionata sulla corte del fabbricato dove è situato l'appartamento, delle crepe importanti (vedere allegato n°35 - foto esterna ed interna). Pertanto questo stato fisico sarà tenuto in considerazione durante la valutazione economica dell'unità immobiliare (vedere allegato n°22 - foto crepe).

- La **qualità delle finiture** è una caratteristica tipologica che ha come scopo quello di valutare il livello dei materiali e l'accuratezza della tecnica di posa in opera, riferendosi ai rivestimenti interni (atrio e corpo scale), alla pavimentazione, ai rivestimenti servizi (bagni e cucina), rivestimenti (pareti e soffitti), serramenti ed infissi.
  Infatti le facciate esterne dell'edificio hanno rivestimenti **normali**, costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera **(intonaci frattazzati, tinteggiatura e similari)**, mentre i serramenti esterni sono **normali**, costituti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera **(serrandine in legno)**.
  La pavimentazione delle camere, dei bagni e di altri accessori sono di **pregio**, costituiti da materiali di livello superiore, con accurata tecnica di posa in opera (marmo); i rivestimenti servizi (bagni) sono di **pregio**, composti da materiali di livello superiore, con accurata tecnica di posa in opera (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari); i rivestimenti (pareti e soffitti) dei vani principali (camere) sono **normali**, realizzati con materiale ordinario e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa un opera (pitture e similari), mentre gli infissi interni (porte d'ingresso e porte interne) sono di **pregio**, costituiti da materiali di livello superiore e con accurata tecnica di posa in opera (legno).
  Pertanto le finiture esterne ed interne dell'unità immobiliare sono di **buona qualità**.

- Gli **impianti ad uso esclusivo** sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile.
  Infatti la dotazione è **buona**, nel senso che sono presenti gli impianti di tipo essenziale come quello elettrico, idrico - sanitario, telefonico, citofonico, antenna TV centralizzata, fognario e di riscaldamento, alimentato da gas metano tramite una caldaia con termosifoni tradizionali collocati nei vari locali dell'appartamento; gli impianti hanno un **buon** livello di manutenzione e di conservazione.
  Si fa presente che l'appartamento in questione insieme a quello collocato al piano terzo sono dotati di una caldaia centralizzata ed un unico contatore enel, idrico, a metano e di impianto elettrico.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

- La **qualità distributiva e la funzionalità degli ambienti** tiene conto delle dimensioni, della forma e della disposizione dei locali all'interno del fabbricato unifamiliare.
  Infatti l'unità immobiliare è dotata di una qualità distributiva e funzionale di livello **buono,** in linea con l'ordinarietà che si dovrebbe avere da una abitazione, contribuendo in maniera importante sulla formazione del valore di mercato (prezzo).

- La **dotazione di pertinenze accessorie**, come la presenza di un parcheggio riservato dell'immobile, le pertinenze esclusive di ornamento e di servizio, influisce in maniera considerevole sulla formazione del valore di mercato (prezzo).
  Il fabbricato dove è situato l'appartamento è dotato di uno spazio esterno (corte) destinato a giardino, mentre per un'altra parte risulta piantumato **(vedere allegato n°23 - foto esterna)**.

- Le **caratteristiche posizionali** sono relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio di riferimento e sono date dal livello di piano dell'unità immobiliari, dalla luminosità, dall'affaccio e dalla panoramicità.
  Le suddette qualità specifiche descrivono il livello di qualità del fabbricato rispetto allo spazio ambientale limitrofo, variandone il prezzo.
  L'appartamento adibito ad abitazione, con sviluppo al piano secondo, è collegato tramite una scala interna al piano terra.
  I locali dell'unità immobiliare sono dotati di una **buona luminosità** e perciò non vi è la necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne.
  Comunque nel complesso garantiscono un **buon livello di vivibilità** nel senso generale del termine, nonché un'**apprezzabile tranquillità** dal contesto ambientale locale; a questo va aggiunto la possibilità di avere a disposizione due balconi, con i quali si può usufruire di una splendida panoramicità verso la zona circostante.
  L'edificio è circondato da una corte con qualche specie botanica di particolare pregio a livello del quale in uno spazio delimitato da un pergolato si possono trascorrere piacevoli, nonché confortanti pranzi e/o cene all'aperto **(vedere allegato n°23 - foto esterna)**.
  Quindi l'appartamento è dotato di caratteristiche posizionali con un **buon livello di qualità**.

- **L'inquinamento** è una caratteristica ambientale che mira ad evidenziare la presenza di un'alterazione del contesto dove si colloca l'immobile, inducendo una variazione di prezzo.
  L'inserimento dell'inquinamento ha valore esemplificativo per tutte le altre caratteristiche qualitative, che portano un peggioramento della situazione ed una diminuzione di prezzo degli immobili.
  Ad esempio l'inquinamento da traffico veicolare può presentare diverse modalità (acustico, atmosferico, ecc.), vari componenti e differenti livelli di concentrazione.
  Talvolta l'inquinamento è riferito alla presenza di sostanze pericolose e tossiche nell'immobile da valutare o negli immobili da confronto.
  Nell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata riscontrata **l'assenza** di qualunque forma di inquinamento, in quanto l'ubicazione del bene si trova in un contesto urbano del

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

comune di Montemarciano (AN), precisamente in Via Dei Pini n°8 , dove non si sviluppano particolari forme di alterazione ambientale.

Pertanto a conclusione della descrizione delle caratteristiche quantitative e qualitative del fabbricato dove è situato l'appartamento, attraverso il quale è emerso un ***buon livello conservativo, strutturale*** *e di* ***manutenzione,*** *un* ***invidiabile*** *particolarità* ***vocazionale*** *e* ***posizionale*** *dell'edificio rispetto al contesto territoriale ed edilizio limitrofo, come pure al fatto che si possa usufruire della possibilità sia di avere due balconi con i quali si può apprezzare un'ottima panoramicità, nonché al fatto che si possa usufruire di uno spazio esterno (corte) piantumata, il Consulente è del parere che questi elementi possano influenzare in maniera apprezzabile sul valore di mercato del bene da stimare.*

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458436c3ac7f

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata attraverso l'applicazione del procedimento di stima denominato **"cost approach o metodo di stima dei costi"** come previsto dagli **"international valuation standard o standard estimativi internazionali (IVS)"**.

Questo procedimento di stima consiste nel determinare il valore di un immobile attraverso la somma del **valore del suolo** e del **costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato** al momento della valutazione.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato si impiega in genere per gli immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare di cui sono parte e che presentano un mercato limitato per l'uso cui sono adibiti.

Infatti il bene in questione si caratterizza per unicità al punto che esiste un unico soggetto capace di porlo in vendita e per le caratteristiche che ne vincolano l'utilizzo, esiste un unico possibile compratore.

E' questo il caso di tutte quelle contrattazioni di tipo istituzionale quali ad esempio la casa di riposo, scuole, padiglioni ospedalieri, biblioteche ecc…

Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano la **stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.**

La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree agricole nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, o in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione

Di seguito si riporta il procedimento di stima dei costi del cespite immobiliare di riferimento.

- **STIMA VALORE AREA EDIFICABILE**

Il valore dell'area dove insiste il fabbricato con l'appartamento al piano secondo è stato determinato attraverso i valori attribuiti dall'Ufficio Urbanistico del comune di Montemarciano (AN) per l'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU) per l'anno 2024 **(vedere allegato n°21 - valori edificabili)**.

La superficie catastale dell'area ammonta complessivamente a 653 metri quadrati, mentre la quota di proprietà dell'esecutato è di 3/8, corrispondente a 245 metri quadrati (importo arrotondato).

Di conseguenza è risultato agevole pronunciare con sufficiente certezza il proprio parere estimativo sul più probabile valore di mercato del terreno in questione riferito al metro quadrato pari a **euro 131,00 al metro quadrato (prezzo arrotondato).**

Pertanto, adottando la quotazione di 131,00 €/mq alla superficie catastale di 245,00 metri quadrati, si ha:

131,00 €/mq x 245,00 mq = € 32.095,00 (valore quota area edificabile)

Quindi il costo dell'**area** ammonta a **32.000,00 euro (prezzo arrotondato).**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

STIMA COSTO RICOSTRUZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Nello specifico delle trattazioni immobiliari, un appartamento risulta oggetto di altre voci di costo che riguardano la progettazione dell'opera e l'affidamento con la direzione dei lavori ad un impresa di costruzione.

Terminata l'esecuzione dell'opera con il relativo collaudo si procederà alla vendita della volumetria realizzata.

In caso di esposizione finanziaria (mutuo) da parte dell'imprenditore per pagare l'operazione di costruzione si devono considerare anche gli oneri finanziari che coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti.

Le spese notarili o le commissioni di mediazione risultano facilmente calcolabili mediante borsini ed i prezziari editi dai rispettivi ordini professionali o resi pubblici dalle associazioni di appartenenza.

Per quanto riguarda i costi di costruzione, di regola, gli stessi risultano facilmente rilevabili mediante l'analisi dei principali mercuriali editi dalla Camera di Commercio di Ancona.

Valida alternativa a tali prezziari i bollettini pubblicati dai diversi Collegi Professionali, dalle Facoltà di Estimo ecc…

I valori vengono riferiti a costi con messa in opera e sono espressi €/mq o in €/mc.

Un'altra voce di costo incidente su di una costruzione è costituta dalla sistemazione esterna inerente la trasformazione del lotto, incluso anche il costo sostenuto per la viabilità interna, recinzioni ed eventuali piantumazioni varie.

Inoltre occorre calcolare anche tutti gli oneri di urbanizzazione applicati dall'Amministrazione Municipale al momento del rilascio della concessione edilizia per la costruzione dell'unità immobiliare.

Il processo sopra determinato consente di evidenziare il costo a nuovo dell'unità immobiliare di riferimento, ovvero, consente di individuare il costo complessivo di ricostruzione del manufatto stimando secondo i prezzi correnti (oggi ricostruire l'immobile stimando nello stesso identico modo, costerebbe euro….).

➢ COSTO COSTRUZIONE APPARTAMENTO

Le voci ed i costi che intervengono in una costruzione edilizia sono:

a) Costo di costruzione: C_c
b) Sistemazione esterna: S_e
c) Onorari professionali: O_p
d) Spese generali: S_g
e) Imprevisti: I_p
f) Oneri di urbanizzazione: O_u
g) Intermediazione immobiliare: I_m
h) Oneri finanziari (esposizione): O_f
i) Profitto dell'imprenditore: P

Il valore di **"r"** in **(1 + r)** coincide col costo del denaro, ovvero al tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore **"n"**, come già accennato, coincide con il

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

tempo di realizzazione dell'opera. Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione dell'intervento.

COSTO DI COSTRUZIONE (Cc)

Il costo di costruzione di un manufatto viene determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente rilevabili, ma soprattutto raramente standardizzabili.

L'analisi del costo di costruzione viene considerato al fine di valutare la congruità di un intervento o di una realizzazione.

In ambito peritale, quale il nostro, il costo di costruzione incide direttamente sulla determinazione del valore dell'immobile.

Per quanto sopra detto, le principali variabili che incidono sul costo di costruzione di un immobile risultano essere:

- collocazione geografica del cantiere
- livello di saturazione urbanistica
- conformazione e tipologia del terreno
- presenza di eventuali corsi d'acqua o rischio di esondabilità
- logistica di asservimento al cantiere
- dimensioni dell'intervento
- destinazione d'uso
- livello di rifinitura
- possibilità di subappalto
- tempistiche previste per la realizzazione

Nel caso in esame, il costo di costruzione degli appartamenti campione del comune di Montemarciano (AN) è stato ricavato dal Prezziario (più recente) delle Tipologie Edilizie redatto annualmente dall'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Ancona.

Il Prezziario in oggetto è stato altresì raffrontato con il Prezziario delle Regione Marche riscontrando buone corrispondenze ed allineamenti.

I costi di costruzione calcolati risultano essere essenzialmente i seguenti **(vedere tabella n°2)**:

TABELLA N°2 - Costo Costruzione

TIPOLOGIA EDILIZIA	COSTO (€/mq)	SUPERFICIE (mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)
APPARTAMENTO (Piano 2)	1.000,00	113,00	113.000,00
TOTALE	**1.000,00**	**113,00**	**113.000,00**

Il valore di costo ottenuto dal tessuto edilizio delle singole microzone catastali (riscontrato a seguito di opportuni sopralluoghi) è stato lievemente modificato ed adattato alle reali necessità del mercato locale.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

SISTEMAZIONE ESTERNA (Se)

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi esteso alle aree scoperte di pertinenza della costruzione (lotto fondiario) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come volumi o superfici coperte ai sensi del Regolamento Edilizio o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, quali, ad esempio, vasche scoperte, manufatti accessori leggeri, realizzazioni dei viali pedonali e carrabili, giardini.

Nella maggior parte dei casi, queste opere consistono nella risistemazione del terreno circostante la nuova costruzione e direttamente asservite a quest'ultima.

In moltissimi casi, quando non particolarmente specificato, l'incidenza delle sistemazioni esterne rientra di fatto nel computo del cosiddetto costo di costruzione.

Di regola la costruzione di un nuovo manufatto prevede all'interno dei costi complessivi una modesta percentuale (1% - 3%) da destinarsi ad opere di rifinitura esterna comportanti la risistemazione del terreno o la realizzazione di alcuni vialetti pedonali.

I costi inerenti la sistemazione esterna tendono ad assumere una propria autonomia dal costo di costruzione quando per la loro definizione concorrono particolari progetti, autorizzazioni e/o sostanziali finanziamenti.

Nel caso in esame per la voce sistemazioni esterne si considera una percentuale pari a 2% del costo di costruzione dell'appartamento (vedere tabella n°3).

TABELLA N°3 - Sistemazioni Esterne

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	SITEMAZIONI ESTERNE 2% (€)
APPARTAMENTO (Piano 2)	113,00	1.000,00	113.000,00	2.260,00
TOTALE	**113,00**	**1.000,00**	**113.000,00**	**2.260,00**

IMPREVISTI (Ip)

Trattandosi di costruzioni nuove, sia pur in assenza della dovuta documentazione progettuale, è facile ipotizzare una ridottissima possibilità di incappare in imprevisti amministrativi o costruttivi.

Tuttavia, in termini prudenziali, la stima in oggetto computa tra i costi complessivi dell'opera edilizia una percentuale per imprevisti del 2% (vedere tabella n°4).

TABELLA N°4 - Imprevisti

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	IMPREVISTI 2% (€)
APPARTAMENTO (Piano 2)	113,00	1.000,00	113.000,00	2.260,00
TOTALE	**113,00**	**1.000,00**	**113.000,00**	**2.260,00**

ONORARI PROFESSIONALI (Op)

Il costo inerente gli onorari professionali incide sia sul valore di costruzione che sugli imprevisti (eventuale variante in corso d'opera).

Il medesimo onorario, in caso di computo separato, incide anche sulla voce sistemazioni esterne.

Naturalmente, nella determinazione dell'onorario, deve aversi particolare riguardo alla competenza specifica del professionista.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

Quando un incarico viene dal committente affidato a più professionisti riuniti in collegio, a ciascuno dei membri del medesimo è dovuto l'intero compenso risultante dall'applicazione della tariffa professionale di ciascuna categoria.

Di regola gli onorari professionali vengono computati a percentuale od a quantità.

Agli effetti della determinazione degli onorari a percentuale le prestazioni del professionista possono riguardare:

- l'esecuzione di un'opera, cioè la compilazione del progetto e del preventivo
- la stipulazione dei contratti di esecuzione o di appalto
- la direzione dei lavori, la sicurezza, il collaudo e la liquidazione

Inoltre gli onorari a percentuale comprendono tutto quanto è dovuto al professionista per l'esaurimento dell'incarico conferitogli, restando a carico di esso tutte le spese di ufficio, di personale di ufficio sia di concetto che d'ordine, di cancelleria, di copisteria, di disegno in quanto strettamente necessario allo svolgimento dell'incarico.

Ai fini prudenziali del presente lavoro a fronte di una complessiva oscillazione dei costi progettuali compresi tra il 5% e 8%, per il caso in esame si ritiene equo intervenire applicando alle valutazioni in oggetto un costo complessivo per progettazione e direzione lavori pari al 7% (vedere tabella n°5).

TABELLA N°5 – Onorari Professionali

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. ES. + IMPREVISTI (€)	ONORARI PROFESSIONALI 7% (€)
APPARTAMENTO (Piano 2)	113,00	1.000,00	117.520,00	8.226,40
TOTALE	**113,00**	**1.000,00**	**117.520,00**	**8.226,40**

SPESE GENERALI (Sg)

A livello teorico qualsiasi struttura produttiva necessita di una propria organizzazione.

Per organizzazione aziendale si intende quindi l'insieme delle componenti e dei beni che rendono possibile il funzionamento di una azienda.

Il ciclo vitale di un'azienda comporta la creazione di un prodotto o di un servizio.

Per conseguire i propri obiettivi l'azienda è quindi costretta ad acquisire beni, ad usarli, a trasformarli ed a dispiegare opere dell'ingegno (progettazione, consulenze, ecc…).

Nel campo delle costruzioni, di regola, rientrano nelle spese generali dell'impresa le seguenti voci:

- allacciamento alle principali adduzioni (elettrica, idrica) ad uso cantiere
- recinzione, sorveglianza ed assicurazioni di cantiere
- preparazione del cantiere, installazione e smontaggio gru, spese di gestione cantiere (consumo elettricità ed acqua), cartelli, baracca di cantiere, spogliatoio e servizi operai, ufficio di cantiere, magazzino
- smantellamento finale del cantiere

Nel caso in esame per la voce spese generali si ritiene equo considerare una percentuale pari a 5% di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°6).

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

TABELLA N°6 - Spese Generali

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI (€)	SPESE GENERALI 5% (€)
APPARTAMENTO (Piano 2)	113,00	1.000,00	125.746,40	6.287,32
TOTALE	**113,00**	**1.000,00**	**125.746,40**	**6.287,32**

PROFITTO DELL'IMPRENDITORE (P)

Per profitto si intende l'utile (o la differenza tra il valore del prodotto ed il suo costo di produzione, ovvero P = Rt – Ct dove P è il profitto, Rt sono i ricavi totali e Ct sono i costi totali) ovvero l'importo che si ottiene da un'attività economica.

In altre parole, l'imprenditore è colui che utilizza, organizza e dirige i fattori produttivi per trarne profitto.

Nel campo estimativo, storicamente, il profitto è stato ancorato ad un classico 10%.

Tale valore nel contesto moderno delle costruzioni edilizie potrebbe dire molto o nulla a seconda delle diverse situazioni.

Il mercato immobiliare, negli ultimi anni, ha registrato, per nicchie specifiche di intervento, redditività tali da generare profitti assai superiori a quanto sopra indicato.

Parallelamente, in altre zone geografiche, la penuria di lavoro a generato redditività e profitti assai inferiori.

Nel caso in esame, in ragione del rischio che caratterizza una nuova realizzazione immobiliare, si ritiene che la remunerazione della voce in oggetto si attesti al 10% lordo dell'intera operazione calcolata sulla base di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°7).

TABELLA N°7 - Profitto

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI (€)	PROFITTO 10% (€)
APPARTAMENTO (Piano 2)	113,00	1.000,00	132.033,72	13.203,37
TOTALE	**113,00**	**1.000,00**	**132.033,72**	**13.203,37**

ONERI DI URBANIZZAZIONE (O_u)

Ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del comune di Montemarciano (AN) comporta, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n°380 artt. 16 - 19 e s.m.i., la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria (U1), dagli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e dal costo di costruzione (CC).

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

Il costo di costruzione (CC) è costituito da una quota variabile del costo dell'intervento ed è determinato in maniera diversificata a seconda se si tratti di edilizia afferente la funzione residenziale o di edilizia afferente la funzione terziaria.

Di regola, ogni progetto e ogni piano attuativo presenta peculiarità proprie che lo differenziano dagli altri progetti.

L'importo che deve essere riportato in stima, non possedendo, al momento il dato definitivo, corrisponde alla media dei costi che potrebbero caratterizzare una pluralità di progetti diversificati per dimensione, collocazione e standard adottati.

La possibilità di eseguire a scomputo parziale o totale una o più opere di urbanizzazione pone l'imprenditore medio in condizioni di oggettivo privilegio.

La possibilità di programmare con certezza, mediante appositi computi metrici estimativi, il costo di dette opere edilizie consente una migliore programmazione generale ed una migliore gestione delle risorse economiche.

Pertanto, per l'operazione di trasformazione edilizia in questione, si ritiene che l'importo del contributo di costruzione non possa comunque superare il 10% del costo di costruzione del fabbricato **(vedere tabella n°8)**.

TABELLA N°8 - Oneri Urbanizzazione

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	ONERI URBANIZZAZIONE 10% (€)
APPARTAMENTO (Piano 2)	113,00	1.000,00	113.000,00	11.300,00
TOTALE	113.00	1.000,00	113.000,00	11.300,00

ONERI FINANZIARI (Of)

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore o dall'Ente Pubblico per finanziare l'intera operazione immobiliare.

Di regola, quindi, una parte di interessi decorre dall'inizio dei lavori e tende ad incrementare con il proseguo dell'opera.

Lo studio degli interventi edilizi suggerisce di analizzare l'esposizione finanziaria anche in considerazione della parallela proiezione di vendita del complesso realizzato od in fase di realizzazione.

In altre parole l'esposizione finanziaria connessa ai plessi immobiliari deve essere sviluppata in ragione dei possibili "lotti funzionali" vendibili nel corso della costruzione stessa.

Nel caso in esame verificato l'andamento internazionale e nazionale, appurato il vigente tasso Euribor, l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, la sottodimensionata appetibilità dei mutui, la difficoltà di rientro economico e delle linee di credito concordate, si ritiene che il costo del denaro connesso all'operazione edilizia supportata da adeguato rating finanziario potrebbe, nel medio periodo, attestarsi attorno a valori prossimi al tasso del 5,50%.

Pertanto il calcolo degli oneri finanziari, considerando che si prevede un tempo di realizzazione di un anno per la trasformazione edilizia dell'area, si effettua con la seguente formula (vedere tabella n°9):

$$\text{Oneri finanziari} = (C_c + C_s + I_m + O_p + S_g + O_u) \times (q^1 - 1)$$

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438e3ac7f

Cc = costo costruzione
Cs = costo sistemazione esterna
Im = imprevisti
Op = onorari professionali
Sg = spese generali
Ou = oneri urbanizzazione
q = (1 + r) = (1 + 0,055) = 1,055
n = tempo realizzazione 1 anno
$(q^1 - 1) = 0,055$
r = 5,50 %

TABELLA N°9 - Oneri Finanziari

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI + ONERI URBANIZ. (€)	ONERI FINANZIARI (€) r: 5,50 % n: 1 anno $q^1 = (1 + 0,055)^1$ $(q^1 - 1) = 0,055$
APPARTAMENTO (Piano 2)	113,00	1.000,00	143.333,72	7.883,35
TOTALE	**113,00**	**1.000,00**	**143.333,72**	7.883,35

INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE (Im)

Nei casi come quello in esame (realizzazione di un nuovo appartamento) la vendita inizia già durante la fase di realizzazione del complesso edilizio.

L'apertura in cantiere di un ufficio vendite consentirà, accanto ad una snella procedura di vendita, la progettazione di immobili capaci di soddisfare le esigenze specifiche di ogni particolare clientela.

Le strutture realizzate secondo tale tipologia costruttiva offrono altissimi livelli di infrastrutture tecniche ed il massimo di flessibilità riguardo alla personalizzazione degli spazi e degli aspetti tecnici in modo da soddisfare le richieste più esigenti.

Infatti lo sviluppo del "costru - vestito" funziona soltanto quando il processo diviene una riflessione lineare dei bisogni e dei requisiti di ogni cliente.

In pratica sulla base di un prezzo di offerta definito al grezzo od al rustico, ogni tipologia di rifinitura ed ogni impianto tecnologico viene "vestito" sull'unità immobiliare in ragione dei singoli desideri del cliente.

Comunque il costo di vendita e di intermediazione viene convenzionalmente attestato attorno il 3%.

Nel contesto attuale considerata la possibilità di alienare direttamente il prodotto realizzato ad un prezzo medio € 1.100,00 al metro quadrato, come desunto dall'Osservatorio Quotazioni del "Borsino Immobiliare" e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Ancona nell'area omogenea identificata come fascia/zona Suburbana/FRAZIONE MARINA, per l'appartamento destinato ad abitazione si fa presente che la quota dell'intermediazione immobiliare risulta pari a 2,00% (vedere tabella n°10).

TABELLA N°10 – Intermediazione Immobiliare

Tipologia edilizia	SUL (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE APPARTAMENTO (€)	INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE 2,00% (€)
APPARTAMENTO (Piano 2)	113,00	1.100,00	124.300,00	2.486,00
TOTALE	**113,00**	**1.100,00**	**124.300,00**	**2.486,00**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

Pertanto dovendo individuare il **costo di ricostruzione a nuovo** dell'immobile di proprietà del committente si ritiene congruo un costo medio unitario riferito al metro quadrato di:

- APPARTAMENTO → 1.477,05 €/mq

Il costo di costruzione è così determinabile:

⇨ **COSTO COSTRUZIONE**
113,00 mq x 1.477,05 €/mq = € 166.906,65 (appartamento)

Quindi il costo **di ricostruzione** dell'unità immobiliare è pari a **167.000,00 euro (prezzo arrotondato).**

Per ottenere la **valutazione a nuovo** del manufatto edilizio, al **costo di ricostruzione** va aggiunto il **costo di acquisizione dell'area.**

VALUTAZIONE IMMOBILE = € 167.000,00 + € 32.000,00 = € 199.000,00

Il "costo al nuovo" del complesso immobiliare costituito dall'aerea con il volume attuale edificato ammonta a **199.000,00 euro (prezzo arrotondato).**

- **CALCOLO DEPREZZAMENTO COSTO RICOSTRUZIONE FABBRICATO**

Una volta definito "il costo al nuovo" dell'edificio, corrispondente alla somma del costo di costruzione con quello di acquisizione dell'area, occorre procedere al suddetto abbattimento atto ad esprimere le varie ragioni d'inferiorità che caratterizzano il bene esistente rispetto al nuovo.

Il fattore di decremento, ovvero coefficiente di deprezzamento **(K)**, esprime sia la vetustà che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato, risultando:

K = (1 - D - E)

Dove:

D = degrado o vetustà

E = superamento tecnico e funzionale

Per quanto riguarda il coefficiente di degrado **(D)**, si farà riferimento alla formula suggerita dall'UEEC (Unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari):

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2{,}86$$

Con **(A)** raffigurante il rapporto percentuale tra l'**età del manufatto** e la sua **vita complessiva.**

Con tale formula, il degrado viene valutato non come un ammortamento, ma in maniera molto più aderente alla realtà con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto.

Infatti è noto universalmente che il degrado di qualunque bene non ha un andamento costante nel tempo, nel senso che è molto più lento nei primi anni di vita del fabbricato per poi diventare molto veloce all'approssimarsi della fine della vita utile.

Nel caso in esame si precisa che:

- si adotta quale età del manufatto ai fini della formula 47 anni dalla data di costruzione dell'edificio nella conformazione attuale;

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438e3ac7f

- si presume la vita complessiva virtuale del medesimo in 70 anni, considerando ancora 23 anni di buona utilità dell'edificio nello stato in cui si trova senza la necessità di intervenire con opere di completa trasformazione, ciò tenendo conto del tipo di struttura nonché del livello di finitura e di dotazione impiantistica.

Pertanto esplicitando la formula suddetta si ha:

D = [(47 / 70 + 20)^2 / 140] – 2,86 =
D = (67,14 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 7.593,38 / 140 - 2,86 = 54,24 - 2,86 =
D = 51,38 %

La percentuale di degrado **(D)** trova ulteriore conforto nelle tabelle sintetico comparative proposte dai migliori autori in materia (archivio estimo on line, C. Forte, Prestinenza Pugliesi ecc..).

Per quanto attiene, invece, il coefficiente **(E)** si precisa che non viene calcolato nel deprezzamento in quanto al momento della costruzione l'unità immobiliare si è adeguata al progresso tecnologico moderno.

Difatti, per rispondere perfettamente alla richiesta del mercato, gli uffici si sono dotati di computer, internet e quanto altro necessario per l'azienda di restare al passo con i sistemi telematici odierni.

Quindi, il coefficiente di deprezzamento complessivo **(K)**, è pari a:

K = (1 - 0,5138) = 0,4862

Il costo di ricostruzione deprezzato è quindi così determinabile:

⇨ **VALORE IMMOBILE EDIFICATO DEPREZZATO**

€ 199.000,00 x 0,4862 = € 96.753,80

Quindi il costo **di ricostruzione deprezzato** dell'appartamento è pari a **euro 97.000,00 (prezzo arrotondato).**

A seguito del sopralluogo, il CTU ha rilevato, in corrispondenza del marciapiede esterno e nella scala posizionata sulla corte del fabbricato dove è situato l'appartamento, delle crepe importanti dove si è riscontrato che si sono completamente distaccate dal corpo principale dell'edificio.

Come si può notare dalle fotografie, oltre all'evidente abbassamento nella zona della fondazione, l'abbassamento della pavimentazione è al livello del prato.

Il problema del cedimento va risolto, perché a causa della natura del terreno la situazione si dovrebbe comunque aggravare nel tempo.

Quindi risulta necessario eseguire una manutenzione straordinaria affidando i lavori di sistemazione del cedimento della pavimentazione del marciapiede e della scala ad una ditta specializzata per l'esecuzione del suddetto intervento edilizio.

Inoltre è importante eseguire anche un intervento sulla raccolta delle acque piovane con la sostituzione dei canali di gronda.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ec7f

Il CTU per l'espletamento di questi lavori ha redatto un computo metrico, dove ha determinato il costo economico della sopracitata manutenzione straordinaria, la quale sarà tenuta in considerazione sulla stima dell'unità immobiliare **(vedere tabella n°11)**.

TABELLA N°11 – Computo metrico

CODICE	DESCRIZIONE LAVORI	DIMENSIONI				QUANTITA'	IMPORTO UNITARIO (€)	IMPORTO TOTALE (€)
		N°	Lung.	Larg.	H/peso			
102.05.001*.001	Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati Allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati, compreso il montaggio, il nolo fino a 6 mesi e lo smontaggio a lavori ultimati. Il rispetto delle vigenti norme in materia di infortunistica sul lavoro. Per altezze fino a 10,00 m dal piano di campagna lung.=2*(17+15)		64,00		10	640 mq	26,00	16.460,00
202.04.010*	Smontaggio e rimozione di canali di gronda Smontaggio e rimozione di canali di gronda o converse di qualsiasi dimensione posti a qualunque altezza. Sono compresi: la rimozione ed il trasporto in discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Canaligronda Canali gronda tettoie scossaline		43 23 29			43 23 29 95 ml	5,00	475,00
302.04.011*	Smontaggio e rimozione di discendenti pluviali. Smontaggio e rimozione di discendenti pluviali, posti a qualsiasi altezza, i relativi terminali non incassati nelle murature. E' compreso il trasporto in discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.	5,00	10			50,00 ml	5,00	250,00
4NP001	Smontaggio della prima fila delle tegole di copertura per permettere il fissaggio delle nuove staffe si sostegno per la nuova gronda e successivo ripristino con sostituzione di quelle non più idonee.		95,00			95,00 mt	35,00	3.325,00
5NP002	Demolizione della pavimentazione esistente con relativo massetto di sottofondo e sottostante soletta in calcestruzzo armato, carico su autocarro e trasporto alle pubbliche discariche, escluso oneri per lo smaltimento ingresso lato monte parte di marciapiede retrostante		4,00 12,00	4,00 2,00		16,00 24,00 40,00 mq	100,00	4.000,00
6NP003	Inserimento di barre in acciaio ad aderenza migliorata per calcestruzzo armato, su trave di solaio, in n° di 1+1/20 centimetri diametro 14 millimetri, mediante perforazione e fissaggio con resine epossidiche per una profondità di 20 centimetri, esclusa la fornitura del ferro da valutare a parte ingresso lato monte pane di marciapiede retrostante		8,00 12,00			8,00 12,00 20,00 mt	220,00	4.400,00
7NP004	Realizzazione di solette in calcestruzzo armato per marciapiedi dello spessore di 15 centimetri, compreso realizzazione delle casseforme di contenimento							

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a24584386c3ac71

	ingresso lato monte parte marciapiede retrostante					16,00 24,00 40,00 mq	45,00	1.800,00
8NP005	Realizzazione di massetto per pendenze, con malta di cemento, posto sopra la soletta in calcestruzzo armato, tirato a staggia e frattazzato ingresso lato monte parte marciapiede retrostante					16,00 24,00 40,00 mq	35,00	1.400,00
9NP006	Rivestimento in piastrelle in monocottura per esterno, posato con fuga, esclusa la fornitura di tutti materiali ingresso lato monte Parte marciapiedi retrostante					16,00 24,00 40,00 mq	45,00	1.800,00
10NP007	Posa in opera di battiscopa ed elemento ed L per finitura esterna perimetrale, esclusa la fornitura di tutti i materiali ingresso lato monte *(lung.=4+4+4) parte marciapiedi retrostante *(lung.= 12+12+12)		12,00 26,00			12,00 26,00 38,00 mt	15,00	570,00
11NP008	Fornitura di piastrelle per rivestimento marciapiedi					45,00 mq	30,00	1.350,00
12NP009	Fornitura di elemento ad L per finitura perimetrale marciapiedi					20,00 mt	50,00	1.000,00
13NP010	Fornitura di elemento per battiscopa					20,00 mt	30,00	600,00
14NP011	Fornitura di mastice per posa piastrelle pavimentazione					250,00 Kg	1,00	250,00
15NP012	Rivestimento della gradinata di ingresso costituito di Travertino per la pedata, l'alzata ed i battiscopa laterali, compreso l'eventuale sistemazione del sottofondo, escluso l'eventuale ricondizionamento della struttura in calcestruzzo armato (da verificare in fase d'opera)					N°12,00	500,00	6.000,00
16NP013	Sistemazione delle coperture dei pozzetti inseriti nelle pavimentazioni oggetto dell'intervento, consistente nella messa in quota posizionamento copertura; sigillo con telaio in acciaio per contenimento della nuova pavimentazione in piastrelle					4,00 caduno	150,00	600,00
17NP014	Canali di gronda in rame sp. 6/10 dello sviluppo di 40 centimetri, completo di staffe di sostegno					66,00 mt	70,00	4.620,00
18NP016	Scossaline in lamiera di rame sp 6/10 dello sviluppo di 40 centimetri					29,00 mt	65,00	1.885,00
19NP015	Discendenti in rame sp. 6/10 del diametro 80 millimetri, inseriti nello stesso attacco di scarico esistente					50,00 mt	57,00	2.850,00
	PARZIALE LAVORI A MISURA							**53.815,00**
	TOTALE							**53.815,00**

Per la manutenzione straordinaria della pavimentazione del marciapiede e della scala esterna è stato determinato un costo pari € 53.815,00.

In considerazione del fatto che l'esecutato ha una quota di proprietà di 3/8, il costo si riduce a € 20.000,00 **(importo arrotondato)**.

€ 53.815,00 x 3/8 = 20.180,62

Quindi il costo **di ricostruzione deprezzato** dell'unità immobiliare è pari a **euro 77.000,00 (prezzo arrotondato).**

€ 97.000,00 - € 20.000,00 = € 77.000,00

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

CESPITE N°2

UNITA' IMMOBILIARE

IN

(AN)

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

DESCRIZIONE BENE IMMOBILE

L'appartamento con sviluppo al piano terzo è ubicato in Via Dei Pini, n°8 del comune di Montemarciano (AN).

Il bene immobile in oggetto si inserisce in un'area territoriale consolidata con una precisa collocazione geografica del comune di Montemarciano (AN), denominata:

- **fascia/zona Suburbana/FRAZIONE MARINA** come specificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Ancona dell'Ufficio Territorio Provinciale di Ancona.

Infatti l'Agenzia del Territorio di Ancona individua la zona OMI sopra riportata con il **codice di zona E2, microzona catastale n°3, tipologia prevalente abitazioni civili e destinazione residenziale (vedere allegato n°6 - estratto Agenzia delle Entrate).**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

⇨ PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il Piano Regolatore Generale del Comune Montemarciano (AN) e rappresentano lo strumento per la organizzazione del territorio comunale, perseguendo obiettivi di riqualificazione e valorizzazione secondo i principi della sostenibilità ambientale, della semplificazione amministrativa, dell'efficacia e della pubblicità nel quadro delle legislazione vigente **(vedere allegato n°7 - estratto Norme Tecniche Attuazione del Piano Regolatore Generale).**

All'interno di queste finalità, il Piano fornisce le indicazioni e prescrizioni per la stesura degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed in mancanza di questi, le modalità per la disciplina delle iniziative private che comportano attività edilizia e/o trasformazione d'uso del territorio in base alle prescrizioni del Piano.

Il Piano è stato redatto ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata con Legge 6 Agosto 1967 n. 76, con Legge 19 Novembre 1968 n. 1187, con Legge 1 Giugno 1971 n. 291, con Legge 22 Ottobre 1972 n. 865 e con Legge 10 del 28 Gennaio 1977, ecc., la disciplina urbanistica del territorio comunale, classificato zona sismica di seconda categoria, in virtù. della Legge n. 64 del 2 Febbraio 1964, viene regolata dalle planimetrie di Piano, dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio vigente.

Per le zonizzazioni indicate in tavole a scala diversa, in caso di difficoltà prevale la tavola a scala maggiore più dettagliata.

Il Piano Regolatore è attuato mediante:

a) Piani Particolareggiati (art. 3 e seguenti L. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni);

b) Piani di Lottizzazione e P.L.U. (L. 1150/42, L. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni);

c) Piani di recupero (art. 28 L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni);

d) Il rilascio delle Concessioni (L. 10 del 27/1/77 e successive modifiche ed integrazioni);

e) Piani di insediamenti produttivi (L. 865 del 22/10/71 e successive modifiche ed integrazioni);

f) Piani di edilizia economica popolare (L. 865 del 22/10/71 e successive modifiche ed integrazioni).

Inoltre si fa presente che con deliberazione della Giunta Comunale n°179 del 22 dicembre 2021 è stata approvata la "variante locale al PRG ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/1992 per le zone residenziali di espansione in ambiti completati soggetti a pianificazione attuativa del Capoluoigo e delle frazioni Gabella e Cassiano - Grugnaleto

Quindi l'unità immobiliare in questione è inserita nel suddetto Piano Regolatore Generale, come di seguito riportato.

TITOLO III

CAPO I - PREVISIONI DEL PIANO

ART. 12 - ZONIZZAZIONE

12/1 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

Il territorio comunale è organizzato per aree urbane ed extraurbane.

All'interno di queste ripartizioni il territorio comunale è diviso in zone e sotto zone urbanistiche come risulta dalle tavole del Piano, seguendo i criteri di fondo del D.M. 1444/68 e della L.R. 34/92.

12/2 - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E TERZIARI

A) zone residenziali e terziarie del Centro Storico;
B) zone residenziali di completamento;
C) zone residenziali di espansione

ART. 14/4 – B4 ZONE DI COMPLETAMENTO DI RICLASSIFICAZIONE EX ZONE "C" DELLA FRAZIONE MARINA

Riguardano le Zone "B" di Completamento derivate dalla riclassificazione di ex Zone "C" di Espansione della Frazione Marina.

Nel dettaglio la zona di Completamento B-4 comprendente le sottozone B-4/a, B-4/b, B-4/c e B-4/d ha la seguente normativa generale (relativa a tutte le sottozone):

Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, uffici, studi professionali, agenzie varie, artigianato di servizio, piccolo artigianato di produzione (compatibile con la residenza), servizi e attrezzature collettive di interesse locale, uffici pubblici, sedi di associazioni.

La superficie utile lorda destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL complessiva dell'intero edificio.

Questo rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente come indicazione di massima con una variazione del 10% per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni della destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione nei lotti interclusi, variazioni di destinazione d'uso.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti valgono le seguenti prescrizioni relative ad ognuna sottozona:

ZONA B-4/A (ex lottizzazione (pdl) "MONTEMARINA"

g) Indice di utilizzazione Fondiaria : UF = 0,50 mq/mq.
h) Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.
i) Altezza massima: ml. 9,50 e comunque non superiore alla media degli edifici preesistenti ed immediatamente circostanti, anche se non ricadenti nella stessa zonizzazione.
j) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti : ml. 10,00, D.M. 2.04.68.
k) Parcheggi : 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.
l) Distanza minima dai confini : metri lineari 5,00 .

ZONA B-4/b (ex Piano edilizia Economica Popolare "(PEEP - Marina)"

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

g) Indice di utilizzazione Fondiaria : UF = 0,60 mq/mq.
h) Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.
i) Altezza massima: ml. 9,50 e comunque non superiore alla media degli edifici preesistenti ed immediatamente circostanti, anche se non ricadenti nella stessa zonizzazione.
j) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti : ml. 10,00, D.M. 2.04.68.
k) Parcheggi : 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.
l) Distanza minima dai confini : ml.5,00.

ZONA B-4/c (ex Piano Zona "Miramare" - sub Ambiti A e B)"

g) Indice di utilizzazione Fondiaria : UF = 0,60 mq/mq.
h) Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.
i) Altezza massima: ml. 9,50 e comunque non superiore alla media degli edifici preesistenti ed immediatamente circostanti, anche se non ricadenti nella stessa zonizzazione.
j) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti : ml. 10,00, D.M. 2.04.68.
k) Parcheggi : 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.
l) Distanza minima dai confini : ml.5,00.

ZONA B-4/d (Lottizzazione "Marina Alta")

h) Indice di utilizzazione Fondiaria : UF = 0,45 mq/mq.
i) Nelle aree già edificate deve essere detratta la superficie utile lorda già edificata e/o in corso di edificazione.
j) Altezza massima: ml. 9,50 e comunque non superiore alla media degli edifici preesistenti ed immediatamente circostanti, anche se non ricadenti nella stessa zonizzazione.
k) Distanza minima tra fabbricati di nuova edificazione e/o ampliamenti : ml. 10,00, D.M. 2.04.68.
l) Parcheggi : 1,00 mq ogni 10,00 mc di costruzione.
m) Distanza minima dai confini : ml.5,00.
n) Le superficie a parcheggio privato di uso pubblico previsti dal PDL Marina Alta, realizzati come previsto nell'ambito dei singoli lotti, pari a 4 mq ogni 100 mq di SUL, debbono essere mantenute anche nei successivi interventi di nuova costruzione o di ampliamento.

Pertanto l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è identificata nel Piano Urbanistico Comunale col seguente inquadramento **(vedere allegato n°8 - Tavola PRG)**.

Infatti l'area sita nel comune di Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8, meglio distinta al Catasto Fabbricati al foglio n°5, particella n°552, è classificata come segue:

MAPPALE	DENOMINAZIONE ZONA PRG	Z.T.O.	ART. N.T.A.
552	Zona di Completamento di Riclassificazione Ex Zone "C" della Frazione Marina	B4/C	14/4

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13e2458438c3ac71

⇨ CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare ha un grado di vetustà di circa 50 anni ed è stata costruita sulla base delle autorizzazioni rilasciate dall'ufficio competente del Comune di Montemarciano (AN).

In data 19/04/1974, con protocollo n°1843, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da e la domanda tendente ad ottenere la **licenza di costruzione** per l'esecuzione dei lavori riguardante la costruzione di un fabbricato urbano ubicato in Via Dei Pini del comune di Montemarciano (AN).

Il progetto di realizzazione della palazzina per civile abitazione per conto della famiglia fu redatto dal Geom. Marchetti Luciano di Falconara Marittima (AN).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 27 aprile 1974 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della licenza edilizia n°31 del 17/05/1974 (vedere allegato n°9 - licenza edilizia).**

In data 21/06/1975, con protocollo n°2533, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da e la domanda tendente ad ottenere la **licenza di costruzione** per l'esecuzione dei lavori riguardante la costruzione di un fabbricato urbano di civile abitazione ubicato in Via Via Dei Pini del comune di Montemarciano (AN).

Il progetto di realizzazione della palazzina per civile abitazione per conto della famiglia fu redatto dal Geom. Marchetti Luciano di Falconara Marittima (AN).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 22 luglio 1975 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della licenza edilizia n°104 del 11/08/1975 (vedere allegato n°10 - licenza edilizia).**

In data 17/05/1977, con protocollo n°2723, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da e la domanda tendente ad ottenere la **licenza di costruzione** per l'esecuzione dei lavori riguardante lavori di varante interna ed esterna del fabbricato urbano ubicato in Via Dei Pini del comune di Montemarciano (AN).

Il progetto di realizzazione degli interventi sulla palazzina di civile abitazione per conto della famiglia fu redatto dal Geom. Marchetti Luciano di Falconara Marittima (AN).

L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia nel 28 giugno 1977 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della licenza edilizia n°78 del 02/08/1977 (vedere allegato n°11 - concessione edilizia).**

Inoltre sulla base del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale Sanitario, del collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato rilasciato dalla Regione Marche - Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona fu autorizzata **l'abitabilità in forza del decreto con protocollo n°2007 del 16 agosto 1977 (vedere allegato n°12 - autorizzazione abitabilità).**

In data 01/04/1986, con protocollo n°4299, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da la domanda tendente ad ottenere la **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** riguardante il cambio di destinazione d'uso di locali sottotetto dell'unità immobiliare posizionata al piano terzo del fabbricato urbano ubicato in Via Dei Pini n°8 del comune di Montemarciano (AN).

L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della sanatoria di opere edilizie abusive n°1041 del 16/01/1998 (vedere allegato n°24 - concessione edilizia in sanatoria).**

In data 01/03/1995, con protocollo n°2727, fu presentata all'Ufficio Urbanistico da la domanda tendente ad ottenere la **concessione in sanatoria di opere edilizie abusive** riguardante la

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

realizzazione di una veranda nell'unità immobiliare posizionata al piano terzo nel fabbricato urbano ubicato in Via Dei Pini n°8 del comune di Montemarciano (AN).

L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il **rilascio della sanatoria di opere edilizie abusive n°32 del 11/04/1996 (vedere allegato n°25 - concessione edilizia in sanatoria).**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'appartamento con sviluppo al piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°7, è sito a Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8 e risulta dotato **dell'attestato di prestazione energetica (APE) (vedere allegato n°26 - attestato prestazione energetica)**.

Dal 1° luglio 2009 l'APE va obbligatoriamente redatto in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione.

Dal gennaio 2012 negli annunci immobiliari vanno inseriti gli indici di prestazione energetica (valore in kWh/mq anno).

A.P.E. (prima delle modifiche del decreto 63/2013 veniva chiamato A.C.E.) è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di un'abitazione o di un appartamento.

E' uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A4 a G (scala di 10 lettere) le prestazioni energetiche degli edifici.

La validità di un APE è, nella maggior parte dei casi, di 10 anni.

Per conservarne la validità bisogna garantire i controlli della caldaia previsti dalla legge.

Il sopralluogo nell'immobile è obbligatorio.

L' Attestato di Prestazione Energetica (APE) non va confuso con l' Attestato di Qualificazione Energetica (AQE).

Inoltre l'APE è tra i documenti utili ad ottenere il certificato di agibilità di un edificio.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

⇨ DESCRIZIONE APPARTAMENTO IN BASE AL SOPRALLUOGO

L'unità immobiliare ha conservato le caratteristiche tecniche, strutturali, di tipologia edilizia e di superficie complessiva fino all'attualità (anno 2024) senza subire modificazioni rispetto alla realizzazione del manufatto edilizio effettuato nell'anno 1975.

L'appartamento è posizionato **al piano terzo** ed è raggiungibile tramite una scala interna.

Per quanto riguarda, invece, il computo della superficie commerciale il Consulente ha rispettato le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n°138 dove l'unità di consistenza di un fabbricato è dato **dal metro quadrato di superficie catastale**, di cui all'allegato B, mentre l'estensione risulta pari alla **somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, con quella relativa alla superficie delle pertinenze di uso esclusivo opportunamente omogeneizzate con coefficienti di ragguaglio**, come riportato nell'allegato C del precitato decreto.

Di seguito si riporta la descrizione e determinazione della superficie del cespite immobiliare **(vedere allegato n°27 - planimetria catastale)**.

- Attraverso un vano scala interno di cui la proprietà a carico dell'esecutato risulta pari ad una quota di 3/8, si accede all'appartamento collocato al **piano terzo che** ha un'altezza media di circa **2,94 metri lineari** (la misurazione si riferisce al solaio) ed è composto da un ingresso, un corridoio, n°2 camere, un bagno, una cucina per una superficie commerciale di circa **71,00 metri quadrati** (questo parametro tecnico è calcolato al lordo dei muri perimetrali esterni ed interni, mentre la superficie del vano scala che è un elemento di collegamento verticale esterno alle unità immobiliari del fabbricato è stato misurato soltanto una volta attraverso la proiezione orizzontale già calcolato al piano secondo) **(vedere allegato n°28 - foto interne) (vedere tabella n°12).**

TABELLA N°12 - CALCOLO SUPERFICIE APPARTMENTO

	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	COEFFICIENTE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
PIANO TERZO	71,22	100	71,22
TOTALE	71,22	-	71,22
TOTALE (arrotondato)	71,00	-	71,00

A seguito del sopralluogo, il Consulente ha effettuato anche una *stima particolareggiata* consistente in un'analisi delle caratteristiche qualitative delle unità immobiliari, attraverso la quale si è ottenuta una rappresentazione esaustiva del bene.

Infatti con la suddetta stima è stato possibile raggiungere una valutazione puntuale che ha come riferimento il reale mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili.

Di seguito si riporta la descrizione delle caratteristiche qualitative del fabbricato sopra descritto.

- Lo **stato conservativo** è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile, basato sulla condizione e

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

sullo stato di manutenzione, con una notevole influenza sulla formazione del valore di mercato (prezzo).
Infatti il fabbricato dove è situato l'appartamento presenta un **buon livello** di conservazione al punto che non risultano problemi di stabilità strutturale **(vedere allegato n°21 - foto esterna)**.

- La **qualità delle finiture** è una caratteristica tipologica che ha come scopo quello di valutare il livello dei materiali e l'accuratezza della tecnica di posa in opera, riferendosi ai rivestimenti interni (atrio e corpo scale), alla pavimentazione, ai rivestimenti servizi (bagni e cucina), rivestimenti (pareti e soffitti), serramenti ed infissi.
  Infatti le facciate esterne dell'edificio hanno rivestimenti **normali,** costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera **(intonaci frattazzati, tinteggiatura e similari)**, mentre i serramenti esterni sono **normali,** costituti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera **(serrandine in plastica e serrande metalliche)**.
  La pavimentazione delle camere, dei bagni e di altri accessori sono **normali,** costituiti da materiale ordinario e di tipo commerciale, con ordinaria posa in opera (**piastrelle in ceramica, cotto o gres**); i rivestimenti servizi (bagni) sono di **normali**, composti da materiale ordinario, con ordinaria posa in opera (**piastrelle in ceramica**); i rivestimenti (pareti e soffitti) dei vani principali (camere) sono **normali,** realizzati con materiale ordinario e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa un opera (pitture e similari), mentre gli infissi interni (porte d'ingresso e porte interne) sono di **pregio,** costituiti da materiali di livello superiore e con accurata tecnica di posa in opera (legno).
  Pertanto le finiture esterne ed interne dell'unità immobiliare sono di **normale qualità**.

- Gli **impianti ad uso esclusivo** sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile.
  Infatti la dotazione è **buona,** nel senso che sono presenti gli impianti di tipo essenziale come quello elettrico, idrico - sanitario, telefonico, citofonico, antenna TV centralizzata, fognario e di riscaldamento, alimentato da gas metano tramite una caldaia con termosifoni tradizionali collocati nei vari locali dell'appartamento; gli impianti hanno un **buon** livello di manutenzione e di conservazione.
  Si fa presente che l'appartamento in questione insieme a quello collocato al piano secondo sono dotati di una caldaia centralizzata ed un unico contatore enel, idrico, a metano e di impianto elettrico.

- La **qualità distributiva e la funzionalità degli ambienti** tiene conto delle dimensioni, della forma e della disposizione dei locali all'interno del fabbricato unifamiliare.
  Infatti l'unità immobiliare è dotata di una qualità distributiva e funzionale di livello **buono,** in linea con l'ordinarietà che si dovrebbe avere da una abitazione, contribuendo in maniera importante sulla formazione del valore di mercato (prezzo).

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7

- La **dotazione di pertinenze accessorie**, come la presenza di un parcheggio riservato dell'immobile, le pertinenze esclusive di ornamento e di servizio, influisce in maniera considerevole sulla formazione del valore di mercato (prezzo).
  Il fabbricato dove è situato l'appartamento è dotato di uno spazio esterno (corte) destinato a giardino, mentre per un'altra parte risulta piantumato **(vedere allegato n°23 - foto esterna)**.

- Le **caratteristiche posizionali** sono relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio di riferimento e sono date dal livello di piano dell'unità immobiliari, dalla luminosità, dall'affaccio e dalla panoramicità.
  Le suddette qualità specifiche descrivono il livello di qualità del fabbricato rispetto allo spazio ambientale limitrofo, variandone il prezzo.
  L'appartamento adibito ad abitazione, con sviluppo al piano terzo collegato tramite una scala interna al piano piano terra.
  I locali dell'unità immobiliare sono dotati di una **normale luminosità** e perciò non vi è la necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne.
  Comunque nel complesso garantiscono un **buon livello di vivibilità** nel senso generale del termine, nonché un'**apprezzabile tranquillità** dal contesto ambientale locale; a questo va aggiunto la possibilità di avere a disposizione due balconi, con i quali si può usufruire di una splendida panoramicità verso la zona circostante.
  L'edificio è circondato da una corte con qualche specie botanica di particolare pregio a livello del quale in uno spazio delimitato da un pergolato si possono trascorrere piacevoli, nonché confortanti pranzi e/o cene all'aperto **(vedere allegato n°23 - foto esterna)**.
  Quindi l'appartamento è dotato di caratteristiche posizionali con un **buon livello di qualità**.

- **L'inquinamento** è una caratteristica ambientale che mira ad evidenziare la presenza di un'alterazione del contesto dove si colloca l'immobile, inducendo una variazione di prezzo.
  L'inserimento dell'inquinamento ha valore esemplificativo per tutte le altre caratteristiche qualitative, che portano un peggioramento della situazione ed una diminuzione di prezzo degli immobili.
  Ad esempio l'inquinamento da traffico veicolare può presentare diverse modalità (acustico, atmosferico, ecc.), vari componenti e differenti livelli di concentrazione.
  Talvolta l'inquinamento è riferito alla presenza di sostanze pericolose e tossiche nell'immobile da valutare o negli immobili da confronto.
  Nell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stata riscontrata **l'assenza** di qualunque forma di inquinamento, in quanto l'ubicazione del bene si trova in un contesto urbano del comune di Montemarciano (AN), precisamente in Via Dei Pini n°8, dove non si sviluppano particolari forme di alterazione ambientale.

*Pertanto a conclusione della descrizione delle caratteristiche quantitative e qualitative del fabbricato dove è situato l'appartamento, attraverso il quale è emerso un **normale livello conservativo, strutturale** e di **manutenzione**, un **invidiabile** particolarità **vocazionale** e **posizionale** dell'edificio rispetto al contesto territoriale ed edilizio limitrofo, nonché al fatto che si possa*

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a24584438c3ac7f

usufruire di uno spazio esterno (corte) piantumata, il Consulente è del parere che questi elementi possano influenzare in maniera apprezzabile sul valore di mercato del bene da stimare.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata attraverso l'applicazione del procedimento di stima denominato **"cost approach o metodo di stima dei costi"** come previsto dagli **"international valuation standard o standard estimativi internazionali (IVS)"**.

Questo procedimento di stima consiste nel determinare il valore di un immobile attraverso la somma del **valore del suolo** e del **costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato** al momento della valutazione.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato si impiega in genere per gli immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare di cui sono parte e che presentano un mercato limitato per l'uso cui sono adibiti.

Infatti il bene in questione si caratterizza per unicità al punto che esiste un unico soggetto capace di porlo in vendita e per le caratteristiche che ne vincolano l'utilizzo, esiste un unico possibile compratore.

E' questo il caso di tutte quelle contrattazioni di tipo istituzionale quali ad esempio la casa di riposo, scuole, padiglioni ospedalieri, biblioteche ecc…

Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano la **stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento.**

La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree agricole nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, o in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di ricostruzione a nuovo impone la conoscenza dei prezzi del mercato degli appalti.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione

Di seguito si riporta il procedimento di stima dei costi del cespite immobiliare di riferimento.

STIMA COSTO RICOSTRUZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Nello specifico delle trattazioni immobiliari, un appartamento risulta oggetto di altre voci di costo che riguardano la progettazione dell'opera e l'affidamento con la direzione dei lavori ad un impresa di costruzione.

Terminata l'esecuzione dell'opera con il relativo collaudo si procederà alla vendita della volumetria realizzata.

In caso di esposizione finanziaria (mutuo) da parte dell'imprenditore per pagare l'operazione di costruzione si devono considerare anche gli oneri finanziari che coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti.

Le spese notarili o le commissioni di mediazione risultano facilmente calcolabili mediante borsini ed i prezziari editi dai rispettivi ordini professionali o resi pubblici dalle associazioni di appartenenza.

Per quanto riguarda i costi di costruzione, di regola, gli stessi risultano facilmente rilevabili mediante l'analisi dei principali mercuriali editi dalla Camera di Commercio di Ancona.

Valida alternativa a tali prezziari i bollettini pubblicati dai diversi Collegi Professionali, dalle Facoltà di Estimo ecc…

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7

I valori vengono riferiti a costi con messa in opera e sono espressi €/mq o in €/mc.

Un'altra voce di costo incidente su di una costruzione è costituta dalla sistemazione esterna inerente la trasformazione del lotto, incluso anche il costo sostenuto per la viabilità interna, recinzioni ed eventuali piantumazioni varie.

Inoltre occorre calcolare anche tutti gli oneri di urbanizzazione applicati dall'Amministrazione Municipale al momento del rilascio della concessione edilizia per la costruzione dell'unità immobiliare.

Il processo sopra determinato consente di evidenziare il costo a nuovo dell'unità immobiliare di riferimento, ovvero, consente di individuare il costo complessivo di ricostruzione del manufatto stimando secondo i prezzi correnti (oggi ricostruire l'immobile stimando nello stesso identico modo, costerebbe euro....).

➢ COSTO COSTRUZIONE APPARTAMENTO

Le voci ed i costi che intervengono in una costruzione edilizia sono:

j) Costo di costruzione: C_c
k) Sistemazione esterna: S_e
l) Onorari professionali: O_p
m) Spese generali: S_g
n) Imprevisti: I_p
o) Oneri di urbanizzazione: O_u
p) Intermediazione immobiliare: I_m
q) Oneri finanziari (esposizione): O_f
r) Profitto dell'imprenditore: P

Il valore di **"r"** in **(1 + r)** coincide col costo del denaro, ovvero al tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore **"n"**, come già accennato, coincide con il tempo di realizzazione dell'opera. Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione dell'intervento.

COSTO DI COSTRUZIONE (C_c)

Il costo di costruzione di un manufatto viene determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente rilevabili, ma soprattutto raramente standardizzabili.

L'analisi del costo di costruzione viene considerato al fine di valutare la congruità di un intervento o di una realizzazione.

In ambito peritale, quale il nostro, il costo di costruzione incide direttamente sulla determinazione del valore dell'immobile.

Per quanto sopra detto, le principali variabili che incidono sul costo di costruzione di un immobile risultano essere:

- collocazione geografica del cantiere
- livello di saturazione urbanistica
- conformazione e tipologia del terreno
- presenza di eventuali corsi d'acqua o rischio di esondabilità
- logistica di asservimento al cantiere

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

- dimensioni dell'intervento
- destinazione d'uso
- livello di rifinitura
- possibilità di subappalto
- tempistiche previste per la realizzazione

Nel caso in esame, il costo di costruzione degli appartamenti campione del comune di Montemarciano (AN) è stato ricavato dal Prezziario (più recente) delle Tipologie Edilizie redatto annualmente dall'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Ancona.

Il Prezziario in oggetto è stato altresì raffrontato con il Prezziario delle Regione Marche riscontrando buone corrispondenze ed allineamenti.

I costi di costruzione calcolati risultano essere essenzialmente i seguenti **(vedere tabella n°13)**:

TABELLA N°13 - Costo Costruzione

TIPOLOGIA EDILIZIA	COSTO (€/mq)	SUPERFICIE (mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)
APPARTAMENTO (Piano 3)	1.000,00	71,00	71.000,00
TOTALE	**1.000,00**	**71,00**	**71.000,00**

Il valore di costo ottenuto dal tessuto edilizio delle singole microzone catastali (riscontrato a seguito di opportuni sopralluoghi) è stato lievemente modificato ed adattato alle reali necessità del mercato locale.

SISTEMAZIONE ESTERNA (Se)

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi esteso alle aree scoperte di pertinenza della costruzione (lotto fondiario) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come volumi o superfici coperte ai sensi del Regolamento Edilizio o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, quali, ad esempio, vasche scoperte, manufatti accessori leggeri, realizzazioni dei viali pedonali e carrabili, giardini.

Nella maggior parte dei casi, queste opere consistono nella risistemazione del terreno circostante la nuova costruzione e direttamente asservite a quest'ultima.

In moltissimi casi, quando non particolarmente specificato, l'incidenza delle sistemazioni esterne rientra di fatto nel computo del cosiddetto costo di costruzione.

Di regola la costruzione di un nuovo manufatto prevede all'interno dei costi complessivi una modesta percentuale (1% - 3%) da destinarsi ad opere di rifinitura esterna comportanti la risistemazione del terreno o la realizzazione di alcuni vialetti pedonali.

I costi inerenti la sistemazione esterna tendono ad assumere una propria autonomia dal costo di costruzione quando per la loro definizione concorrono particolari progetti, autorizzazioni e/o sostanziali finanziamenti.

Nel caso in esame per la voce sistemazioni esterne si considera una percentuale pari a 2% del costo di costruzione dell'appartamento (vedere tabella n°14).

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

TABELLA N°14 - Sistemazioni Esterne

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	SITEMAZIONI ESTERNE 2% (€)
APPARTAMENTO (Piano 3)	71,00	1.000,00	71.000,00	1.420,00
TOTALE	**71,00**	**1.000,00**	**71.000,00**	**1.420,00**

IMPREVISTI (Ip)

Trattandosi di costruzioni nuove, sia pur in assenza della dovuta documentazione progettuale, è facile ipotizzare una ridottissima possibilità di incappare in imprevisti amministrativi o costruttivi.

Tuttavia, in termini prudenziali, la stima in oggetto computa tra i costi complessivi dell'opera edilizia una percentuale per imprevisti del 2% (vedere tabella n°15).

TABELLA N°15 - Imprevisti

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	IMPREVISTI 2% (€)
APPARTAMENTO (Piano 3)	71,00	1.000,00	71.000,00	1.420,00
TOTALE	**71,00**	**1.000,00**	**71.000,00**	**1.420,00**

ONORARI PROFESSIONALI (Op)

Il costo inerente gli onorari professionali incide sia sul valore di costruzione che sugli imprevisti (eventuale variante in corso d'opera).

Il medesimo onorario, in caso di computo separato, incide anche sulla voce sistemazioni esterne.

Naturalmente, nella determinazione dell'onorario, deve aversi particolare riguardo alla competenza specifica del professionista.

Quando un incarico viene dal committente affidato a più professionisti riuniti in collegio, a ciascuno dei membri del medesimo è dovuto l'intero compenso risultante dall'applicazione della tariffa professionale di ciascuna categoria.

Di regola gli onorari professionali vengono computati a percentuale od a quantità.

Agli effetti della determinazione degli onorari a percentuale le prestazioni del professionista possono riguardare:

- l'esecuzione di un'opera, cioè la compilazione del progetto e del preventivo
- la stipulazione dei contratti di esecuzione o di appalto
- la direzione dei lavori, la sicurezza, il collaudo e la liquidazione

Inoltre gli onorari a percentuale comprendono tutto quanto è dovuto al professionista per l'esaurimento dell'incarico conferitogli, restando a carico di esso tutte le spese di ufficio, di personale di ufficio sia di concetto che d'ordine, di cancelleria, di copisteria, di disegno in quanto strettamente necessario allo svolgimento dell'incarico.

Ai fini prudenziali del presente lavoro a fronte di una complessiva oscillazione dei costi progettuali compresi tra il 5% e 8%, per il caso in esame si ritiene equo intervenire applicando alle valutazioni in oggetto un costo complessivo per progettazione e direzione lavori pari al 7% (vedere tabella n°16).

TABELLA N°16 – Onorari Professionali

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. ES. + IMPREVISTI (€)	ONORARI PROFESSIONALI 7% (€)
APPARTAMENTO (Piano 3)	71,00	1.000,00	73.840,00	5.168,80
TOTALE	**71,00**	**1.000,00**	**73.840,00**	**5.168,80**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

SPESE GENERALI (Sg)

A livello teorico qualsiasi struttura produttiva necessita di una propria organizzazione.

Per organizzazione aziendale si intende quindi l'insieme delle componenti e dei beni che rendono possibile il funzionamento di una azienda.

Il ciclo vitale di un'azienda comporta la creazione di un prodotto o di un servizio.

Per conseguire i propri obiettivi l'azienda è quindi costretta ad acquisire beni, ad usarli, a trasformarli ed a dispiegare opere dell'ingegno (progettazione, consulenze, ecc…).

Nel campo delle costruzioni, di regola, rientrano nelle spese generali dell'impresa le seguenti voci:

- allacciamento alle principali adduzioni (elettrica, idrica) ad uso cantiere
- recinzione, sorveglianza ed assicurazioni di cantiere
- preparazione del cantiere, installazione e smontaggio gru, spese di gestione cantiere (consumo elettricità ed acqua), cartelli, baracca di cantiere, spogliatoio e servizi operai, ufficio di cantiere, magazzino
- smantellamento finale del cantiere

Nel caso in esame per la voce spese generali si ritiene equo considerare una percentuale pari a 5% di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°17).

TABELLA N°17 - Spese Generali

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI (€)	SPESE GENERALI 5% (€)
APPARTAMENTO (Piano 3)	71,00	1.000,00	79.008,80	3.950,44
TOTALE	**71,00**	**1.000,00**	**79.008,80**	**3.950,44**

PROFITTO DELL'IMPRENDITORE (P)

Per profitto si intende l'utile (o la differenza tra il valore del prodotto ed il suo costo di produzione, ovvero P = Rt – Ct dove P è il profitto, Rt sono i ricavi totali e Ct sono i costi totali) ovvero l'importo che si ottiene da un'attività economica.

In altre parole, l'imprenditore è colui che utilizza, organizza e dirige i fattori produttivi per trarne profitto.

Nel campo estimativo, storicamente, il profitto è stato ancorato ad un classico 10%.

Tale valore nel contesto moderno delle costruzioni edilizie potrebbe dire molto o nulla a seconda delle diverse situazioni.

Il mercato immobiliare, negli ultimi anni, ha registrato, per nicchie specifiche di intervento, redditività tali da generare profitti assai superiori a quanto sopra indicato.

Parallelamente, in altre zone geografiche, la penuria di lavoro a generato redditività e profitti assai inferiori.

Nel caso in esame, in ragione del rischio che caratterizza una nuova realizzazione immobiliare, si ritiene che la remunerazione della voce in oggetto si attesti al 10% lordo dell'intera operazione calcolata sulla base di tutte le voci precedentemente riportate (vedere tabella n°18).

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

TABELLA N°18 - Profitto

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI (€)	PROFITTO 10% (€)
APPARTAMENTO (Piano 3)	71,00	1.000,00	82.959,24	8.295,92
TOTALE	**71,00**	**1.000,00**	**82.959,24**	**8.295,92**

ONERI DI URBANIZZAZIONE (Ou)

Ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio del comune di Montemarciano (AN) comporta, ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n°380 artt. 16 - 19 e s.m.i., la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria (U1), dagli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) e dal costo di costruzione (CC).

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie.

Il costo di costruzione (CC) è costituito da una quota variabile del costo dell'intervento ed è determinato in maniera diversificata a seconda se si tratti di edilizia afferente la funzione residenziale o di edilizia afferente la funzione terziaria.

Di regola, ogni progetto e ogni piano attuativo presenta peculiarità proprie che lo differenziano dagli altri progetti.

L'importo che deve essere riportato in stima, non possedendo, al momento il dato definitivo, corrisponde alla media dei costi che potrebbero caratterizzare una pluralità di progetti diversificati per dimensione, collocazione e standard adottati.

La possibilità di eseguire a scomputo parziale o totale una o più opere di urbanizzazione pone l'imprenditore medio in condizioni di oggettivo privilegio.

La possibilità di programmare con certezza, mediante appositi computi metrici estimativi, il costo di dette opere edilizie consente una migliore programmazione generale ed una migliore gestione delle risorse economiche.

Pertanto, per l'operazione di trasformazione edilizia in questione, si ritiene che l'importo del contributo di costruzione non possa comunque superare il 10% del costo di costruzione del fabbricato **(vedere tabella n°19)**.

TABELLA N°19 - Oneri Urbanizzazione

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE (€)	ONERI URBANIZZAZIONE 10% (€)
APPARTAMENTO (Piano 3)	71,00	1.000,00	71.000,00	7.100,00
TOTALE	**71,00**	**1.000,00**	**71.000,00**	**7.100,00**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

ONERI FINANZIARI (Of)

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore o dall'Ente Pubblico per finanziare l'intera operazione immobiliare.

Di regola, quindi, una parte di interessi decorre dall'inizio dei lavori e tende ad incrementare con il proseguo dell'opera.

Lo studio degli interventi edilizi suggerisce di analizzare l'esposizione finanziaria anche in considerazione della parallela proiezione di vendita del complesso realizzato od in fase di realizzazione.

In altre parole l'esposizione finanziaria connessa ai plessi immobiliari deve essere sviluppata in ragione dei possibili "lotti funzionali" vendibili nel corso della costruzione stessa.

Nel caso in esame verificato l'andamento internazionale e nazionale, appurato il vigente tasso Euribor, l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, la sottodimensionata appetibilità dei mutui, la difficoltà di rientro economico e delle linee di credito concordate, si ritiene che il costo del denaro connesso all'operazione edilizia supportata da adeguato rating finanziario potrebbe, nel medio periodo, attestarsi attorno a valori prossimi al tasso del 5,50%.

Pertanto il calcolo degli oneri finanziari, considerando che si prevede un tempo di realizzazione di un anno per la trasformazione edilizia dell'area, si effettua con la seguente formula (vedere tabella n°20):

$$\text{Oneri finanziari} = (Cc + Cs + Im + Op + Sg + Ou) \times (q^1 - 1)$$

Cc = costo costruzione
Cs = costo sistemazione esterna
Im = imprevisti
Op = onorari professionali
Sg = spese generali
Ou = oneri urbanizzazione
$q = (1 + r) = (1 + 0{,}055) = 1{,}055$
n = tempo realizzazione 1 anno
$(q^1 - 1) = 0{,}055$
r = 5,50 %

TABELLA N°20 - Oneri Finanziari

Tipologia edilizia	SUL (mq)	COSTO (€/mq)	COSTO COSTRUZIONE + SIST. EST. + IMPREVISTI + ONERI PROFESSIONALI + SPESE GENERALI + ONERI URBANIZ. (€)	ONERI FINANZIARI (€) r: 5,50 % n: 1 anno $q^1 = (1 + 0{,}055)^1$ $(q^1 - 1) = 0{,}055$
APPARTAMENTO (Piano 3)	71,00	1.000,00	90.059,24	4.953,26
TOTALE	71,00	1.000,00	90.059,24	4.953,26

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE (I_m)

Nei casi come quello in esame (realizzazione di un nuovo appartamento) la vendita inizia già durante la fase di realizzazione del complesso edilizio.

L'apertura in cantiere di un ufficio vendite consentirà, accanto ad una snella procedura di vendita, la progettazione di immobili capaci di soddisfare le esigenze specifiche di ogni particolare clientela.

Le strutture realizzate secondo tale tipologia costruttiva offrono altissimi livelli di infrastrutture tecniche ed il massimo di flessibilità riguardo alla personalizzazione degli spazi e degli aspetti tecnici in modo da soddisfare le richieste più esigenti.

Infatti lo sviluppo del "costru - vestito" funziona soltanto quando il processo diviene una riflessione lineare dei bisogni e dei requisiti di ogni cliente.

In pratica sulla base di un prezzo di offerta definito al grezzo od al rustico, ogni tipologia di rifinitura ed ogni impianto tecnologico viene "vestito" sull'unità immobiliare in ragione dei singoli desideri del cliente.

Comunque il costo di vendita e di intermediazione viene convenzionalmente attestato attorno il 3%.

Nel contesto attuale considerata la possibilità di alienare direttamente il prodotto realizzato ad un prezzo medio € 1.100,00 al metro quadrato, come desunto dall'Osservatorio Quotazioni del "Borsino Immobiliare" e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Ancona nell'area omogenea identificata come fascia/zona Suburbana/FRAZIONE MARINA, per l'appartamento destinato ad abitazione si fa presente che la quota dell'intermediazione immobiliare risulta pari a 2,00% (vedere tabella n°21).

TABELLA N°21 – Intermediazione Immobiliare

Tipologia edilizia	SUL (mq)	VALORE (€/mq)	VALORE APPARTAMENTO (€)	INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE 2,00% (€)
APPARTAMENTO (Piano 3)	71,00	1.100,00	78.100,00	1.562,00
TOTALE	**71,00**	**1.100,00**	**78.100,00**	**1.562,00**

Pertanto dovendo individuare il **costo di ricostruzione a nuovo** dell'immobile di proprietà del committente si ritiene congruo un costo medio unitario riferito al metro quadrato di:

- APPARTAMENTO → 1.477,05 €/mq

Il costo di costruzione è così determinabile:

⇨ **COSTO COSTRUZIONE**
71,00 mq x 1.477,05 €/mq = € 104.870,55 (appartamento)

Quindi il costo **di ricostruzione** dell'unità immobiliare è pari a **105.000,00 euro (prezzo arrotondato).**

Per ottenere la **valutazione a nuovo** del manufatto edilizio, al **costo di ricostruzione** va aggiunto il **costo di acquisizione dell'area.**

VALUTAZIONE IMMOBILE = € 105.000,00 + € 0,00 = € 105.000,00

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

Il "costo al nuovo" del complesso immobiliare costituito dall'aerea con il volume attuale edificato ammonta a **105.000,00 euro (prezzo arrotondato).**

- **CALCOLO DEPREZZAMENTO COSTO RICOSTRUZIONE FABBRICATO**

Una volta definito "il costo al nuovo" dell'edificio, corrispondente alla somma del costo di costruzione con quello di acquisizione dell'area, occorre procedere al suddetto abbattimento atto ad esprimere le varie ragioni d'inferiorità che caratterizzano il bene esistente rispetto al nuovo.

Il fattore di decremento, ovvero coefficiente di deprezzamento **(K)**, esprime sia la vetustà che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato, risultando:

K = (1 - D - E)

Dove:

D = degrado o vetustà

E = superamento tecnico e funzionale

Per quanto riguarda il coefficiente di degrado **(D)**, si farà riferimento alla formula suggerita dall'UEEC (Unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari):

$$D = [(A + 20)^2 / 140] - 2,86$$

Con **(A)** raffigurante il rapporto percentuale tra l'**età del manufatto** e la sua **vita complessiva.**

Con tale formula, il degrado viene valutato non come un ammortamento, ma in maniera molto più aderente alla realtà con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto.

Infatti è noto universalmente che il degrado di qualunque bene non ha un andamento costante nel tempo, nel senso che è molto più lento nei primi anni di vita del fabbricato per poi diventare molto veloce all'approssimarsi della fine della vita utile.

Nel caso in esame si precisa che:

- si adotta quale età del manufatto ai fini della formula 47 anni dalla data di costruzione dell'edificio nella conformazione attuale;
- si presume la vita complessiva virtuale del medesimo in 70 anni, considerando ancora 23 anni di buona utilità dell'edificio nello stato in cui si trova senza la necessità di intervenire con opere di completa trasformazione, ciò tenendo conto del tipo di struttura nonché del livello di finitura e di dotazione impiantistica.

Pertanto esplicitando la formula suddetta si ha:

$$D = [(47 / 70 + 20)^2 / 140] - 2,86 =$$
$$D = (67,14 + 20)^2 / 140 - 2,86 = 7.593,38 / 140 - 2,86 = 54,24 - 2,86 =$$
$$D = 51,38\ \%$$

La percentuale di degrado **(D)** trova ulteriore conforto nelle tabelle sintetico comparative proposte dai migliori autori in materia (archivio estimo on line, C. Forte, Prestinenza Pugliesi ecc..).

Per quanto attiene, invece, il coefficiente **(E)** si precisa che non viene calcolato nel deprezzamento in quanto al momento della costruzione l'unità immobiliare si è adeguata al progresso tecnologico moderno.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

Difatti, per rispondere perfettamente alla richiesta del mercato, gli uffici si sono dotati di computer, internet e quanto altro necessario per l'azienda di restare al passo con i sistemi telematici odierni.

Quindi, il coefficiente di deprezzamento complessivo **(K)**, è pari a:

K = (1 - 0,5138) = 0,4862

Il costo di ricostruzione deprezzato è quindi così determinabile:

⇨ **VALORE IMMOBILE EDIFICATO DEPREZZATO**

€ 105.000,00 x 0,4862 = € 51.051,00

Quindi il costo **di ricostruzione deprezzato** del complesso immobiliare è pari a **euro 51.000,00 (prezzo arrotondato).**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

ELENCO SINTETICO - ISCRIZIONI, TRASCIZIONI ED ANNOTAZIONI

Si riportano di seguito quanto rilevato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Ancona l'elenco sintetico delle formalità a carico del complesso immobiliare costituito da n°2 appartamenti siti nel comune di Montemarciano (AN), nonché dell'esecutato ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni, per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni all'attualità **(vedere allegato n°29 - certificato notarile).**

- **CESPITE IMMOBILIARE (1)**

Appartamento adibito ad uso abitativo, con sviluppo al piano secondo sito a Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°6, con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552 **(vedere allegato n°4 - visura e mappa catastale).**

- **CESPITE IMMOBILIARE (2)**

Appartamento adibito ad uso abitativo, con sviluppo al piano terzo sito a Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°7, con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552 **(vedere allegato n°4 - visura e mappa catastale).**

TRASCRIZIONI

1) **Trascrizione** del **21/03/2024** - Registro Generale n°**5874** - Registro Particolare n°**4254**
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili
Pubblico Ufficiale – **Tribunale Civile di Ancona**
- Pignoramento Immobili **a favore** di Revalea S.p.a con sede in Venezia (VE)
  Codice fiscale 12377670968
- Pignoramento Immobili **contro** - Diritto di Proprietà 1/1
  Codice fiscale [redacted]

2) **Trascrizione** del **27/07/2016** - Registro Generale n°**13773** - Registro Particolare n°**9395**
Risoluzione di donazione Retrocessione
Pubblico Ufficiale – **Notaio Colangeli Angelo di Fano (PU)**
Repertorio n°**4836/4142** del **15/07/2016**

3) **Trascrizione** del **04/09/2014** - Registro Generale n°**13744** - Registro Particolare n°**10162**
Domanda Giudiziale a favore **Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima**
Domanda Giudiziale contro - Codice fiscale
Pubblico Ufficiale - **Studio Legale Calogero Avv. Caruso**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ec7f

4) **Trascrizione** del **26/05/2014** - Registro Generale n°**8330** - Registro Particolare n°**6245**
Atto tra vivi – Donazione accettata
Pubblico Ufficiale - **Notaio Colangeli Angelo di Fano (PU)**
Repertorio n°**78514/37281** del **12/05/2014**

5) **Trascrizione** del **26/05/2014** - Registro Generale n°**8328** - Registro Particolare n°**6243**
Atto tra vivi - Atto di divisione
Pubblico Ufficiale - **Notaio Colangeli Angelo di Fano (PU)**
Repertorio n° **12/05/2014** del **78512/37279**

6) **Trascrizione** del **23/01/1974** - Registro Generale n°**1636** - Registro Particolare n°**1433**
Atto tra vivi - Compravendita
Pubblico Ufficiale - **Notaio Poeti Francesco Paolo di Senigallia (AN)**
Repertorio n° **29/12/1973** del **35710**

ISCRIZIONI

4) **Iscrizione** del **09/08/2016** - Registro Generale n°**15038** - Registro Particolare n°**2577**
Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto ingiuntivo**
Ipoteca Giudiziale a favore **Banca di Credito Cooperativo di Falconara Marittima**
Ipoteca Giudiziale contro - Codice fiscale
Pubblico Ufficiale - **Studio Legale Calogero Avv. Caruso**
Repertorio n° **2019** del **03/09/2014**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac71

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI REGOLARIZZABILI CON LA VENDITA IMMOBILE

Il CTU, sulla base di quanto contenuto nell'incarico disposto dal Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto a riportare l'elenco sintetico delle formalità a carico del complesso immobiliare costituito da n°2 appartamenti siti nel Comune di Montemarciano (AN), ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni, per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni all'attualità.

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura esecutiva con il n°56/2024.

Infatti sono a carico dell'aggiudicatario dell'asta immobiliare tutte le spese relative al trasferimento degli immobili, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti, nonché i compensi notarili relativi alla esecuzione di quanto previsto dall'art.591 bis II comma, n°5 del c.p.c. ed oltre all'IVA se dovuta.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il CTU, sulla base di quanto contenuto nell'incarico disposto dal Giudice dell'Esecuzione, ha indicato gli eventuali vincoli che resteranno a carico dell'acquirente dopo l'esecuzione dell'asta immobiliare.

Effettivamente è stato appurato che non risultano sugli immobili ulteriori domande giudiziali ed altre trascrizioni, altri pesi o limitazioni d'uso, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

CONCLUSIONI

Il CTU ha svolto un lavoro estimativo basato sull'accertamento della natura e dell'entità del complesso immobiliare comprendente n°2 appartamenti.

- **CESPITE IMMOBILIARE (1)**

Appartamento adibito ad uso abitativo, con sviluppo al piano secondo sito a Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°6, con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552.

- **CESPITE IMMOBILIARE (2)**

Appartamento adibito ad uso abitativo, con sviluppo al piano terzo sito a Montemarciano (AN) in Via Dei Pini n°8, distinto al Catasto Fabbricati del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552, subalterno n°7, con corte di pertinenza esclusiva distinta al Catasto Terreni del comune di Montemarciano (AN) al foglio n°5, particella n°552.

La stima è stata effettuata attraverso il **"cost approach o metodo di stima dei costi"**, che consiste nel determinare il valore di un immobile attraverso la somma del **valore del suolo** e del **costo di ricostruzione dell'edificio a nuovo deprezzato** al momento della valutazione.

Con il **metodo di stima dei costi** sono stati utilizzati i prezzi di recenti compravendite di terreni (atti notarili) siti nella zona locale contraddistinti dal fatto di avere delle caratteristiche simili al lotto da valutare, nonché informazioni dirette e/o conoscenze personali ed altri operatori di settore immobiliare per determinare il valore del suolo.

Per quanto riguarda, invece, i costi di costruzione dei manufatti, di regola, gli stessi risultano facilmente rilevabili dall'analisi dei principali bollettini pubblicati dalla Camera di Commercio di Ancona, dai diversi Collegi Professionali, dalle facoltà di estimo ecc…

Di seguito si riporta il bene immobile oggetto di valutazione economica.

1) Per l'appartamento adibito ad uso abitativo, con sviluppo al piano secondo, ubicato in Via Dei Pini n°8 del comune di Montemarciano (AN), si riporta il **più probabile valore di mercato** (prezzo arrotondato).

   ⇨ **VALORE TOTALE - € 77.000,00**

2) Per l'appartamento adibito ad uso abitativo, con sviluppo al piano terzo, ubicato in Via Dei Pini n°8 del comune di Montemarciano (AN), si riporta il **più probabile valore di mercato** (prezzo arrotondato).

   ⇨ **VALORE TOTALE - € 51.000,00**

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

La valutazione complessiva del patrimonio immobiliare ammonta al valore di € 128.000,00 (prezzo arrotondato).

Infine, considerando che risulta presente anche un contratto di comodato gratuito su un appartamento oggetto di pignoramento, il CTU invita il Sig. a procedere allo scioglimento del suddetto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Ancona (AN) prima della conclusione della procedura esecutiva.

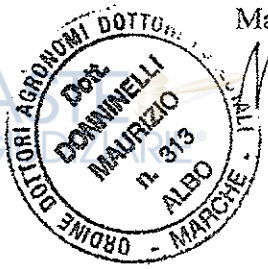
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f

Tanto doveva sì ad espletamento dell'Incarico.

Belvedere Ostrense (AN), 02/09/2024

IL CTU
Maurizio Donninelli - Dottore Agronomo



Iscrizione Albo Dottori Agronomi e Dottori Forestali - Marche n° 313
Via Piana n°2 - 60030 - BELVEDERE OSTRENSE (AN) - P. IVA 02142660428 - C.F. DNNMRZ71R15E388H
Tel. e Fax 0731/62826 - Cell.335/5266325 - E mail: donnmau@libero.it - PEC: m.donninelli@epap.conafpec.it

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a24584438c3ac7f

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N°56/2024 R. G. ES.

ALLEGATI

(1 - 29)

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

Firmato Da: DONNINELLI MAURIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 13a2458438c3ac7f