

Tribunale di Fermo – Esecuzione Immobiliare n. 102/2012
Promossa da
Borgioni Imballaggi SRL
contro
Marchetti Ezio

TRIBUNALE DI FERMO

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 102/2012 riunita alla N. 162/2013

N. 102/2012 Promossa da Borgioni Imballaggi SRL contro DATO OSCURATO

N. 162/2013 Promossa da Cassa di Risparmio di Fermo contro DATO OSCURATO
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Perrone Domizia

RELAZIONE DI STIMA E DUE DILIGENZE IMMOBILIARE dell'Esperto nominato dal Giudice

Fermo li 23/10/2020

Udienza 19 Gennaio 2021

Consegna: 30/10/2020

Esperto stimatore del Giudice : Geometra Emanuele D'Angelo
Via Michelangelo 81 63824 Altidona (FM)
Studio Via F.Egidi 167 63900 Fermo (FM)
mobile +393470455788
E-mail em.dangelo@libero.it
Pec emanuele.dangelo1@geopec.it



Premessa

Il giudice dell' Esecuzione Dott. D'Alfonso Chiara in data 11/12/2019 nominava il sottoscritto geometra Emanuele D'Angelo, domiciliato ad Altidona in Via Michelangelo n. 81 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Fermo con il n. 778 esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare n.102/2012 R.G.E. promossa dal creditore precedente Borgioni Imballaggi S.R.L. contro il debitore DATO OSCURATO riunita successivamente all'esecuzione n. 162/2013 promossa dalla Cassa di Risparmio di Fermo contro DATO OSCURATO

Il sottoscritto in data 16/12/2019 accettava l'incarico di redigere la seguente perizia di stima rispondendo ai quesiti postogli dal giudice nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C.

La Dott. D'Alfonso veniva sostituita in data 19/02/2020 dalla Dott. Marzialietti Sara a sua volta sostituita in data 18/03/2020 dalla Dott. Perrone Domizia.

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali in data 18/12/2019 scaricando telematicamente il fascicolo depositato nell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo i documenti necessari al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del C.P.C, e immediatamente ha acquisito telematicamente i vari certificati catastali (visure, planimetrie, elaborato planimetrico, mappe) dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno.

A proseguito le operazioni peritali in data 09/01/2020 inoltrando all'ufficio tecnico del Comune di Massignano richiesta di accesso a documenti amministrativi (concessioni edilizie) dell'immobile oggetto di stima, accedendo poi allo stesso ufficio in data 23/01/2020 per ottenere le copia degli atti richiesti

Unitamente al funzionario avvocato Nicola Anconetani dell'Istituto Vendite Giudiziarie Marche nominato quale custode del compendio immobiliare ha effettuato in data 22/01/2020, ha effettuato un primo accesso alla presenza di tutti gli esecutati, durante il quale ha visionato gli immobili ed ha reperito della documentazione fotografica; nel secondo sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 15/06/2020 ed alla presenza dei signori DATO OSCURATO. si è proceduto al rilievo metrico dell'abitazione edel garage rinviando visione e rilievo di terreno e corte circostante l'immobile causa maltempo ad un terzo sopralluogo avvenuto in data 20/06/2020 alla presenza del sig. DATO OSCURATO.

Durante il terzo sopralluogo il signor DATO OSCURATO ha consegnato al sottoscritto copia dell'atto di divisione immobiliare rep. n. 19306/7509 del 08/11/1982 a firma del Notaio Mario Danielli ha inoltre rimandato la consegna della copia del contratto di affitto del terreno tramite posta elettronica ad una successiva data.

In data 27/07/2020 lo scrivente chiedeva una proroga di 90 giorni per la consegna della perizia alle parti in



data 05/09/2020 a causa delle limitazioni agli spostamenti non indispensabili dovute all'emanazione del DPCM 08/03/2020 e successivi “*Ulteriori disposizioni attuative del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19*”.

Proroga che veniva concessa con fissazione dell'invio della perizia al 30-10-2020.

In data 03/10/2020 è stato richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Massignano il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di esecuzione, che veniva rilasciato in data 20/10/2020.

In data 05/10/2020 è stata predisposta la variazione catastale relativa all'IMMOBILE 1 presentando all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno la nuova scheda aggiornata.

Il 16/10/2020 il sottoscritto ha ricevuto dal DATO OSCURATO, copia digitale allegata, dell'Accordo Sindacale della locazione del terreno.

Si procede di seguito alla risposta dei quesiti elencati nel Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 C.P.C.:

QUESITO N. 1

Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'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, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare due lotti per la vendita.

LOTTO N.1

Identificazione del bene

IMMOBILE 1

Porzione di fabbricato sito in Massignano in C.da Piana Santi n. 87 /A, edificato su area riportata al Catasto Terreni fg. 13 part. 436 di Ha 00.06.44 “ente urbano”, descritta al Catasto Fabbricati:

- fg 13 part. 436/3 cat. C/6 cl. 2 mq 56 PT;

IMMOBILE 2

Porzione di fabbricato sito in Massignano in C.da Piana Santi n. 87 /A, edificato su area riportata al Catasto Terreni fg. 13 part. 436 di Ha 00.06.44 “ente urbano”, descritta al Catasto Fabbricati:

- fg 13 part. 436/4 cat. A/2 cl. 1 v. 6,5 P1;

Confini

- la rimessa identificata part. e sub. 436/3 posta al piano terra del fabbricato confina ad ovest con il sub 2 mentre sui restanti lati con la corte identificata come benc sub 1;
- all'abitazione identificata part. e sub. 436/4 posta al P 1 del fabbricato si accede con la scala benc sub 1 sul lato ovest con i restanti lati liberi;



Dati Catastali

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà spettanti a:

- DATO OSCURATO proprietà per 1/3
- DATO OSCURATO proprietà per 1/3
- DATO OSCURATO proprietà per 1/3 su porzione di fabbricato sito in Massignano in C.da Piana Santi n. 87 /A, edificato su area riportata al Catasto Terreni fg. 13 part. 436 di Ha 00.06.44 “ente urbano”, descritta al Catasto Fabbricati:

- fog. 13 part. 436/3 cat. C/6 cl. 2 mq 56 PT R.C. Euro 69,41;
- fog. 13 part. 436/4 cat. A/2 cl. 1 v. 6,5 P1 R.C. Euro 315,56;

le due unità immobiliari urbane vantano diritti sul seguente bene comune non censibile descritto come di seguito al Catasto Fabbricati:

- fog. 13 part. 436/1 PS1-T-1-2 bcnc a tutti i sub (locale caldaia e legnaia al PS1, vano scala ai PT - 1- 2, corte)

LOTTO N.2

Identificazione del bene

IMMOBILE 3

Terreno sito in Massignano in C.da Piana Santi n. 87 /A, di superficie catastale pari a Ha 00.96.20 descritto al Catasto Terreni:

- fog. 13 part. 431 di Ha 00.69.60;
- fog. 13 part. 432 di Ha 00.02.60;
- fog. 13 part. 433 di Ha 00.13.50;
- fog. 13 part. 434 di Ha 00.10.10;
- fog. 13 part. 444 di Ha 00.00.40;

Confini

Il terreno identificato con le particelle 431, 432, 433, 434, 444 confina a ovest con il terreno individuato con le part. 445, 643, 460, 118, 262, 198, a nord con il torrente Menocchia ad est con il terreno individuato con le part. 199, 263, 558, a sud con la part . 436, 443 e la strada provinciale n. 91

Dati catastali

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà spettanti a

- DATO OSCURATO proprietà per 1/3
- DATO OSCURATO proprietà per 1/3
- DATO OSCURATO proprietà per 1/3



su terreno sito in Massignano in C.da Piana Santi n. 87 /A, di superficie catastale pari a Ha 00.96.20 descritto al Catasto Terreni:

- fog. 13 part. 431 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.69.60 R.D. Euro 59,31 RA Euro 48,53
- fog. 13 part. 432 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.02.60 R.D. Euro 2,22 RA Euro 1,81;
- fog. 13 part. 433 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.13.50 R.D.Euro 11,50 RA Euro 9,41;
- fog. 13 part. 434 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.10.10 R.D. Euro 8,61 RA Euro 7,04;
- fog. 13 part. 444 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.00.40 R.D. Euro 0,34 RA Euro 0,28;

Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

I beni precedentemente descritti corrispondono a quelli oggetto dei due pignoramenti; si precisa che l'atto di pignoramento immobiliare promosso dalla Borgioni Imballaggi SRL contro l'impresa individuale "DATO OSCURATO" notificato in data 11/05/2012 riguarda i suddetti immobili per la quota di 1/3 di DATO OSCURATO

mentre il successivo atto di pignoramento immobiliare promosso dalla Cassa di Risparmio di Fermo contro i signori DATO OSCURATO notificato in data 22/07/2013 riguarda i suddetti immobili per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà spettanti DATO OSCURATO per 1/3 ciascuno.

Precisazioni sui confini catastali

1) La particella 444 per la sua conformazione grafica si interpone tra la proprietà DATO OSCURATO (part. Ila 643) e la strada Provinciale n. 91, ad oggi l'accesso tramite ingresso carrabile e pedonale, alla proprietà DATO OSCURATO, avviene attraversando la part. Ila 444 oggetto di esecuzione. (foto n.....)

2) La particella 443 non oggetto di esecuzione sita in Massignano in C. da Piana Santi n. 87 /A, identificata al Catasto Terreni fg. 13 part. 443 di Ha 00.06.56 "TERR N FORM", i cui diritti pari a 1/1 di piena proprietà spettano a DATO OSCURATO in ragione di 3/6 e DATO OSCURATO in ragione di 1/6 ciascuno, insiste tra la strada Provinciale n. 91 e la particella 436 del fabbricato oggetto di esecuzione, è in parte banchina stradale ed in parte un estensione del bcnc sub .

Si precisa che la signora DATO OSCURATO è l'unica proprietaria delle restanti tre unità immobiliari dell'edificio che non sono oggetto di esecuzione,



QUESITO N. 2

Sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

LOTTO N. 1

Il bene oggetto di esecuzione si trova nel Comune di Massignano in c.da Piana Santi n. 87/A ed è composto dagli **IMMOBILI 1 e 2** che fanno parte di un fabbricato di civile abitazione con altre tre unità immobiliari (non oggetto di esecuzione) e dall' **IMMOBILE 3** che è un fondo rustico.

La **zona** prettamente agricola è attraversata dalla strada Provinciale n. 91 che la collega dopo circa 2 Km alla S.S. 16 nel Comune di Cupra Marittima. Essa è discretamente servita delle funzioni relative all'urbanizzazione primaria ,secondaria e terziaria:

- per l'urbanizzazione primaria sono presenti, l'adduzione idrica, la linea elettrica, telefono, mancano rete fognaria, del gas, illuminazione pubblica e marciapiedi;
- per l'urbanizzazione secondaria nelle vicinanze sono presenti linee autobus e stazione ferroviaria;
- per l'urbanizzazione terziaria nelle vicinanze sono presenti supermercati, negozi, chiese.

L'edificio è circondato da una corte comune e conta tre piani fuori terra ai quali si accede da un vano scala interno comune, oltre al volume tecnico del sottotetto ed al piano sottostrada con accesso dal lato nord;

Esso è realizzato in muratura portante e copertura a falde, con alcune pareti in mattoni a faccia vista ed altre intonacate, si riscontra la pressochè completa mancanza di intonaco esterno ai piani terra e primo.

sostanzialmente risulta in sufficienti condizioni la struttura portante in .mediocri condizioni di conservazione e manutenzione delle facciate.

Le unità immobiliari interessate sono:

- il garage (**IMMOBILE 1**) al quale si accede direttamente dal lato sud prospiciente la strada provinciale tramite un ingresso carrabile, le pareti interne sono in parte senza intonaco ed il pavimento è in battuto di cemento, sono presenti tre finestre sul lato est è un piccolo wc senza rivestimento dotato di una piccola finestra, una turca e un lavello in cls.

sostanzialmente risulta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione.

- all'abitazione (**IMMOBILE 2**) si accede dal vano scala interno di ampiezza più che sufficiente, rivestito con piastrelle in graniglia e ringhiera in metallo verniciato, il portoncino di ingresso è in legno.

L'appartamento è abitato da due dei tre esecutati e precisamente i signori DATO OSCURATO .

Esso è formato da 6 vani principali (cucina, soggiorno, dispensa, tre camere) oltre al disimpegno e ad un bagno, la pavimentazione è in graniglia di marmo di formato 20 cm x 20 cm , nel bagno pavimento e



rivestimento sono in ceramica mentre tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, in alcuni locali si notano fenomeni di umidità a soffitto e pareti. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi in legno sono con vetro singolo protetti da tapparelle avvolgibili in pvc.

Sostanzialmente risulta in medocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'abitazione risulta con un buon grado di soleggiamento ed esposizione in quanto libera su tutti i lati tranne che per una pozione del lato ovest su cui insiste il vano scala, i vani principali risultano essere distribuiti in maniera razionale tra zona giorno e notte , inoltre dimensionati con superfici superiori alla media ed alle minime richieste.

Sulle pareti nord, ovest e sud aggettano tre balconi che versano in un carente stato di manutenzione, sul lato sud-ovest un terrazzo nelle stesse condizioni dei balconi.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico non adeguati alle attuali normative, è assente un impianto di riscaldamento tradizionale collegato ad un generatore, sono presenti un camino a legna, una stufa a pellet e per la produzione di acqua calda sanitaria uno scaldabagno. La cucina è dotata di impianto Gpl con serbatoio esterno interrato. L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato ad una fossa Imhoff interrata a ridosso della parete nord dell'edificio. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici il giudizio è insufficiente.

LOTTO N. 2

Al terreno (**IMMOBILE 3**) di Ha 00.96.20 si può facilmente accedere dalla strada principale fiancheggiando l'edificio da entrambi i lato est ed ovest, di forma pressochè regolare stretta e lunga è utilizzato e coltivato come di seguito specificato:

Descrizione IMMOBILE 3 MASSIGNANO FG. 13

particella	qualità e classe	sup. mq	stato di possesso
431 porz a	orto irriguo	710	esecutati
431 porz b	vivaio	6250	in affitto
	bosco misto (argine alveo Torrente Menocchia)	260	in affitto
432		260	in affitto
433	vivaio	1350	in affitto
434 porz a	incolto	790	esecutati
434 porz b	orto irriguo	220	esecutati
	Incolto (banchina stradale/scarpatata)	40	esecutati
444		40	esecutati
superficie goduta dagli eseguitati		1760	
superficie in affitto		7860	
totale superficie		9620	



Sulla porzione a) della part. 434 insistono:

- un manufatto in muratura utilizzato come forno, di superficie pari a 4,70 mq ed altezza 1,80 ml;
- un manufatto precario senza fondazione realizzato con pali in legno, rete metallica e copertura in onduline in PVC ad uso pollaio di superficie pari a circa 7,4 mq ed altezza 1,80 ml (foto n. ..);
- n. 2 pozzi di cui soltanto uno funzionante (foto n. ..);

A cavallo tra la porzione a) della part. 434 e la corte comune del fabbricato part. 436 insistono:

- una tettoia senza fondazione in precario stato di conservazione realizzata con pali in cls, travi in legno e copertura in onduline di lamiera di superficie pari a circa 15,90 mq ed altezza 2,50 ml adiacente al forno
- una recinzione che delimita un serbatoio interrato di gas GPL.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 gli immobili descritti non rientrano tra le casistiche per cui la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA in quanto gli immobili sono pervenuti agli esecutati in seguito a successione ereditaria del sig. DATO OSCURATO

QUESITI NN. 3 e 4

- *indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985*
- *accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati l'eventuale 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 ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

Il sottoscritto ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massignano per la ricerca e l'acquisizione delle pratiche edilizie, presenti nell'archivio comunale.

In particolare le pratiche edilizie fornite dall' U.T.C. sono le seguenti:



- Licenza di Costruzione prot. n. 508 del 02/04/1957 rilasciata dal Comune di Massignano ai signori DATO OSCURATO per la costruzione di una casa del tipo popolare in C. da Santin.87/A;
- Concessione Edilizia prot. n. 654 pratica n. 27 del 23/08/1980 rilasciata dal Comune di Massignano ai signori DATO OSCURATO per il progetto per la copertura a tetto di una casarurale esistente in C. da Santi n.87/A;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 del 15/05/1991, n. 61/86 del Reg. Condoni rilasciata dal Comune di Massignano al signor DATO OSCURATO per la realizzazione di opere difformi alla concessione n. 27 del 23/08/1980 realizzate al piano secondo di una casa rurale esistente in C. da Santi n.87/A, la concessione è stata rilasciata in seguito a domanda modello 47/ 85 -A prot. n. 1205 del 27/03/1986 prodotta dal sig. DATO OSCURATO

Dall'esame degli atti abilitativi reperiti e da ciò che è stato riferito dagli esecutati la realizzazione dei piani terra e primo del fabbricato comprendenti gli IMMOBILI 1 e 2 oggetto di esecuzione, è iniziata nell'anno 1957 in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 508 del 02/04/1957.

Si riscontra inoltre che le concessioni n. 27 del 23/08/1980 e n. 40 del 15/05/1991 sono riferite alla costruzione ed alla sanatoria del secondo piano del fabbricato non oggetto di esecuzione.

Dal sopralluogo effettuato l'edificio risulta avere un piano sottostrada seminterrato, con accesso dal lato nord dell'edificio, ad una cantina di pertinenza dell'abitazione al piano secondo sub 5, non oggetto di esecuzione ed al locale caldaia BCNC sub 1.

Tali accessi non risultano dagli elaborati grafici delle concessioni, è comunque presumibile la loro realizzazione in data antecedente al 02/09/1967 nell'anno di costruzione dell'edificio nel 1957 pertanto non occorre sanatoria.

Il sottoscritto pertanto prosegue la risposta ai quesiti n. 3 e 4 riferendosi soltanto alle porzioni oggetto di esecuzione.

LOTTO N. 1 - IMMOBILI 1-2

Dal confronto tra il titolo abilitativo fornito dal Comune e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità riguardanti modifiche interne e prospettiche alla rimessa e all'abitazione:

- a) il piano terra dalla Licenza Edilizia n. 508 risulta essere un' unico locale ad uso garage mentre attualmente è diviso in due da un tramezzo in laterizio che separa l' IMMOBILE 1(sub 4) dal sub 2, ;



- b) sono state chiuse n. 2 finestre (nord/est e sud) dell' IMMOBILE 1 ed è stato realizzato un locale w. c.;
- c) al piano primo abitazione è stato rimosso un divisorio tra la cucina e la dispensa creando un 'unico locale ad uso cucina;
- d) sempre al piano primo i tre balconi rilevati differiscono rispetto a quelli autorizzati dalla concessione n. 508 per qualche mq di superficie non residenziale

Difformità a) e b)

Le difformità individuate sono state realizzate verosimilmente negli anni 1982/1983 in seguito all'**atto di divisione notaio Mario Danielli** in data 08/11/1982 Rep. n. 193006/7509 debitamente registrato e trascritto a Fermo in data 23/11/1982 al n. 4193 di formalità,

E' possibile richiedere la loro sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 in quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda.

Dal confronto avuto con l'ufficio tecnico del Comune di Massignano per la sanatoria delle difformità a) e b) occorrono :

- **SCIA** ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 con sanzione pecuniaria minima di **€ 516,00** ;
- **diritti segreteria** pari a **€ 25,82**;

Come onorario per la redazione della Scia si possono considerare:

- **Onorario** per il professionista incaricato pari a **€ 1.000,00** Iva esclusa;
- **Onorario** per la variazione catastale pari a **€ 400,00** Iva esclusa.

Sommario € 1.941,82 Iva esclusa per la sanatoria delle difformità da detrarre al valore di mercato degli IMMOBILI 1 e 2.

Difformità c) e d)

Le difformità risultano realizzate nell'anno di costruzione del fabbricato ovvero il 1957, pertanto non occorre sanatoria in quanto risalgono a data antecedente il 02/09/1967, si precisa che nel 1957 la zona dove sorge l'edificio dalle risultanze del Piano di Fabbricazione del Comune di Massignano non era soggetta alla richiesta di Licenza Edilizia. Si fa notare comunque come la Licenza Edilizia n. 508 sia stata richiesta e rilasciata.

Esistenza della dichiarazione di agibilità

E' presente in atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Massignano Autorizzazione di Abitabilità del 26/09/1959, rilasciata dal Sindaco ai signori DATO OSCURATO in riferimento alla licenza di costruzione n. 508 del 02/04/1957

Attestato di certificazione energetica.

L'immobile pignorato non è provvisto di APE (attestato di prestazione energetica)



Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i.

Essendo il fabbricato e quindi l'immobile pignorato costruito prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 non è stata depositata presso gli uffici Comunali la "dichiarazione di conformità degli impianti".

LOTTO N. 2 - IMMOBILE 3

Sul terreno sono stati rilevati i seguenti manufatti privi di concessione edilizia già descritti nella risposta al quesito n. 2:

a) manufatto in muratura utilizzato come forno, di superficie pari a 4,70 mq ed altezza 1,80 ml, realizzato in data antecedente al 02/09/1967 verosimilmente nell'anno 1957, stesso anno della realizzazione del fabbricato, pertanto non si ritiene che debba ottenere una concessione in sanatoria, risulta inoltre già citato nell' **atto di divisione notaio Mario Danielli** in data 08/11/1982 Rep. n. 193006/7509 debitamente registrato e trascritto a Fermo in data 23/11/1982 al n. 4193 di formalità;

b) manufatto precario senza fondazione realizzato con pali in legno, rete metallica e copertura in onduline in PVC ad uso pollaio di superficie pari a 7,40 mq ed altezza 1,80 ml (foto n. ..), per il quale non è stato possibile desumere l'anno di realizzazione, comunque successivo al 02/09/1967, considerando la natura posticcia e l'utilizzo esclusivo per il ricovero di animali da cortile, non si ritiene opportuno valutare un'eventuale sanatoria, ma una rimozione del manufatto che, comprensiva dello smaltimento dei materiali può avere un costo pari a **€ 300,00**;

c) tettoia senza fondazione in precario stato di conservazione realizzata con pali in cls, travi in legno e copertura in onduline di lamiera di superficie pari a 15,90 mq ed altezza 2,50 ml adiacente al forno, per la quale non è stato possibile desumere l'anno di realizzazione, comunque successivo al 02/09/1967, considerando la natura posticcia e l'utilizzo come rimessa di legname, non si ritiene opportuno valutare un'eventuale sanatoria, ma una rimozione del manufatto, che comprensiva dello smaltimento dei materiali può avere un costo pari a **€ 300,00**;

Questi costi pari ad **€ 600,00** andranno detratti dal valore di stima del bene facente parte del LOTTO N. 2

QUESITO N. 5

allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

A seguito di istanza del sottoscritto protocollata in data 05/10/2020, il responsabile dell' UTC del Comune di Massignano, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 29/2020 prot. 5413/2020 del 09/10/2020 in cui si certifica che in base allo strumento urbanistico vigente che gli appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Massignano lungo C.da Piana Santi, distinti al Catasto dei Terreni al Foglio n. 13 particelle nn. 431,432,433,434 e 444 secondo lo strumento urbanistico ricadono nella zona sotto



elencata :

“Zone Agricole Collinari, della piana alluvionale del Menocchia e della piana costiera”

L'appezzamento di terreno sopra indicato, ricade in parte in aree soggette alla disciplina dei seguenti vincoli:

- Area di diretta pertinenza dei corsi d'acqua (Art. 21 N.T.);
- Ambiti di tutela integrale dei corsi d'acqua (Art. 22 N.T.);
- Fiumi, Torrenti, Corsi D'Acqua (Dlgs 42/2004 art. 142 lett. C) 150 metri da sponde/piedi degli argini (Art. 30 bis);
- Fasce di rispetto stradali (Art. 37 N.T.);
- Ambiti di tutela della risorsa idrica (Art. 63 N.T.);
- Ambiti trasposti dal PAI aree a rischio idraulico (Art. 64 N.T.).

Vedi allegato n. 8

QUESITO N. 6

identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

Gli IMMOBILI 1, 2 e 3 già descritti e identificati catastalmente nei precedenti capitoli corrispondono con i dati specificati nei due atti di pignoramento:

- fog. 13 part. 436/3 cat. C/6 cl. 2 mq 56 PT R.C. Euro 69,41;
 - fog. 13 part. 436/4 cat. A/2 cl. 1 v. 6,5 P1 R.C. Euro 315,56;
 - fog. 13 part. 431 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.69.60 R.D. Euro 59,31 RA Euro 48,53
 - fog. 13 part. 432 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.02.60 R.D. Euro 2,22 RA Euro 1,81;
 - fog. 13 part. 433 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.13.50 R.D. Euro 11,50 RA Euro 9,41;
 - fog. 13 part. 434 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.10.10 R.D. Euro 8,61 RA Euro 7,04;
 - fog. 13 part. 444 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.00.40 R.D. Euro 0,34 RA Euro 0,28;
-
- DATO OSCURATO proprietà per 1/3
 - DATO OSCURATO proprietà per 1/3
 - DATO OSCURATO proprietà per 1/3

Le attuali planimetrie catastali denunciate al N.C.E.U. corrispondono allo stato dei luoghi, tranne che per l'errata rappresentazione della scheda relativa all' IMMOBILE 1 ovvero il garage individuato al fg. 13 part. 436 sub 3 in quanto sul lato nord/est è rappresentata una finestra attualmente chiusa.



Il sottoscritto pertanto ha eseguito la variazione della stessa presentando all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno la nuova scheda aggiornata prot. n. AP005887 del 06/10/2020.

Ai sensi dell' art. 3 del D.M. 02/01/1998 N. 28 si ritiene di non effettuare la denuncia al N.C.E.U. del forno che insiste sull' IMMOBILE 3 in quanto di superficie coperta inferiore a 8 mq.

QUESITO N. 7

appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Sia alla data dell'atto di notifica del primo pignoramento n. 100/2012 del 11/05/2012 riferito ai diritti di 1/3 di proprietà spettante al signor DATO OSCURATO, sia alla data di notifica del secondo pignoramento n. 162/2013 del 22/07/2013 riferito ai diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti ai signori DATO OSCURATO, la parte esecutata era intestataria degli immobili come segue:

- DATO OSCURATO proprietà per 1/3

- DATO OSCURATO proprietà per 1/3

- DATO OSCURATO proprietà per 1/3

in forza della successione legittima in morte di DATO OSCURATO del 16/03/2002 registrata all'Ufficio del Registro di San Benedetto del Tronto vol. 172 n. 70 del 27/09/2002 e trascritta a Fermo in data 16/01/2004 al n. 393 di formalità e “**accettazione tacita di eredità**” derivante da atto del Notaio Albino Farina di Grottammare in data 26/06/2008 rep. n. 103285/13481, debitamente registrato e trascritto a Fermo in data 08/07/2008 al n. 4234 di formalità.

Alla luce del secondo pignoramento notificato a tutti gli intestatari non occorre separare la quota di 1/3 dell'esecutato DATO OSCURATO riguardante il primo pignoramento.

Per quanto riguarda la divisibilità del bene, gli IMMOBILI 1, 2 e 3 non risultano comodamente divisibili in porzioni di valore simili per ciascun comproprietario.



QUESITO N. 8

verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

A carico degli immobili oggetto di esecuzione di entrambi i LOTTI

- fog. 13 part. 436/3 cat. C/6 cl. 2 mq 56 PT R.C. Euro 69,41;
- fog. 13 part. 436/4 cat. A/2 cl. 1 v. 6,5 P1 R.C. Euro 315,56;
- fog. 13 part. 431 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.69.60 R.D. Euro 59,31 RA Euro 48,53
- fog. 13 part. 432 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.02.60 R.D. Euro 2,22 RA Euro 1,81;
- fog. 13 part. 433 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.13.50 R.D. Euro 11,50 RA Euro 9,41;
- fog. 13 part. 434 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.10.10 R.D. Euro 8,61 RA Euro 7,04;
- fog. 13 part. 444 qual. SEM IRR ARB cl. U Ha 00.00.40 R.D. Euro 0,34 RA Euro 0,28;

attualmente di proprietà dei signori

- DATO OSCURATO proprietà per 1/3
- DATO OSCURATO proprietà per 1/3
- DATO OSCURATO proprietà per 1/3

risultano nel ventennio antecedente il pignoramento i seguenti:

Titoli di provenienza

1) Sin dal giorno 01/01/1992 proprietario degli immobili oggetto di esecuzione era il signor:

DATO OSCURATO proprietario per l'intero;

per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio, e precisamente per averli acquistati in forza dei seguenti titoli:

- **atto di donazione notaio Aroldo Danielli in data 22.01.1957**, registrato a Fermo in data 25/10/1957 al n. 1685 e trascritto a Fermo in data 05/02/1957 al n. 421 di formalità;
- **atto di donazione notaio Mario Danielli in data 01/12/1967 rep. 1755/603** debitamente registrato e trascritto a Fermo il 18/12/1967 al n. 4600 di formalità. ;
- **atto di divisione notaio Mario Danielli** in data 08/11/1982 Rep. n. 193006/7509 debitamente registrato e trascritto a Fermo in data 23/11/1982 al n. 4193 di formalità

2) successione legittima in morte del signor. DATO OSCURATO, deceduto a Massignano il 16/03/2002 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di San Benedetto del Tronto al n. 70 vol. 172 e trascritta a Fermo in data 16/01/2001 al n. 393 di formalità e accettazione tacita di eredità derivante da atto di compravendita a rogito del Notaio Farina Albino di Grottammare in data 26/06/2008 Rep. n. 103285/13481, debitamente registrato e trascritto a Fermo in data 08/07/2008 an. 4234 di



formalità)

Servitù esistenti

Nell'atto di divisione notaio Mario Danielli in data 08/11/1982 Rep. n. 193006/7509 debitamente registrato e trascritto a Fermo in data 23/11/1982 al n. 4193 di formalità le parti hanno convenuto quanto segue:

I sig. DATO OSCURATO hanno rinunciato a qualsiasi servitù nascente ai sensi dell'art. 1062 C.C. in riferimento a tre pozzi per uso irriguo co i relativi impianti di elettropompa e tubazioni fisse sitisulle particelle 118,287, 434 del fg. 13 del Comune di Massignano. Le parti hanno convenuto di utilizzarli a beneficio di tutta la consistenza compresa nel fg. 13 per un periodo di anni 2 dalla data dell'atto in oggetto; il forno con sottostante pollaio, ricadente sulla corte bcnc part. 436 sub 1 (ex fg. 13 part. 309) e in parte sulla proprietà del sig. DATO OSCURATO fg. 13 part. 434 rimarrà di proprietà ed uso comune in quote uguali. Il sig. DATO OSCURATO a favore del fg. 13 partt. 432,433,431,434 assegnate al sig. DATO OSCURATO ha costituito a carico dei suoi diritti di comproprietà sulla corte bcnc part. 436 sub 1 (ex fg. 13 part. 309) la servitù di passaggio, pedonale e con ogni mezzo anche meccanico, da esercitarsi su zona della larghezza utile di ml 4,00 adiacente al lato est della corte stessa, e ciò allo scopo di consentire l'accesso alla strada provinciale e fermo restando anche per il concedente, il diritto di transito su detta zona di terreno per accedere alla sua porzione di casa colonica.

Il sig. DATO OSCURATO, a favore del terreno con vecchia casa colonica assegnato al sig. DATO OSCURATO e riportato al fg. 13 e a carico della sua proprietà distinta al fg. 13 con la part. 434, ha costituito la servitù di passaggio, esclusivamente, da esercitarsi mediante sentiero della larghezza di cm 70 che originandosi dall'angolo nord -ovest della corte bcnc part. 436 sub 1, raggiunga nel tratto più breve la detta proprietà dominante.

Formalità pregiudizievoli

1) Formalità del 22/04/2010 n. 744 Reg. Part. n. 3074 Reg. Gen:

- Contratto di finanziamento fondiario stipulato in atto unico, ai sensi degli di cui agli artt .38 e segg. Del D-Lgs 1/09/1993 n. 385 – Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, giusto atto per notaio Albino Farina in data 21/04/2010 rep. 107276/15497 con cui si iscrive ipoteca volontaria di € 300.000,00 (sorte € 120.000,00 rimborsabili in anni 15), a favore di Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A. - Fermo domiciliata presso la propria sede in Via Don Ernesto Ricci n. 1 Fermo e contro DATO OSCURATO

- 2) Formalità del 08/06/2012 n. 3006 Reg. Part. n. 4360 Reg. Gen.

- Pignoramento

a favore di Borgioni Imballaggi Srl – Ascoli Piceno contro DATO OSCURATO gravante la quota di comproprietà pari a 1/3 degli immobili in oggetto;

3) Formalità del 12/09/2013 n. 4484 Reg. Part. n. 6549 Reg. Gen.



- Pignoramento

a favore di Cassa di Risparmio di Fermo Spa - Fermo contro DATO OSCURATO gravante la quota di comproprietà pari a 1/3 ciascuno (pari all'intero) degli immobili in oggetto;

QUESITO N. 9

determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

CRITERI DI STIMA

***Premesso** che una delle finalità del “report di stima” è quella della valutazione del bene che rappresenta la capacità di determinare il **valore** del bene o di un diritto, secondo un **giudizio** complessivo, che rappresenti il senso comune che ha questo per i soggetti che operano in una determinata area.*

In altre parole valutare significa monetizzare un bene o un diritto secondo un giudizio che sia espressione di ciò che si manifesti nella realtà. Pertanto il valore di un bene è un giudizio e corrisponde a tutto ciò che precede la fissazione del prezzo sul mercato. Il prezzo, al contrario, è ciò che sta dopo la conclusione della trattativa, è in poche parole la misura economica per la cessione del bene. Il prezzo è quindi una certezza, non è un'ipotesi.

*Lo scopo della stima, in definitiva, è quello di dare un **valore di mercato** al bene pignorato oggetto di trattativa di mercato e che questo sia il più possibile vicino al prezzo.*

*Il **valore di mercato**, è una rappresentazione del valore di scambio, ossia della somma che un immobile frutterebbe se fosse in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in determinate circostanze (Regolamento 575/2013/UE art.4, comma 1, punto 76).*

Il valore di mercato può essere definito come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività



di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

LOTTO N. 1

IMMOBILE 2 (abitazione civile)

Per la valutazione del probabile **valore corrente di mercato** da attribuire al bene pignorato il sottoscritto ha utilizzato il seguente criterio e metodo di stima :

1 - Metodo per comparazione MCA (Market Comparison Approach) “comparativo diretto”. Il metodo rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto e una serie di immobili simili a quello da determinare e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato desunto da informazioni prelevate presso le agenzie immobiliari della zona o dell’offerte che si possono ricavare dai media delle agenzie immobiliari, portali internet. In definitiva il criterio di stima per MCA per “Comparazione Diretta” consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l’oggetto di stima.

METODO DI STIMA MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

*La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare.*

Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell’immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

*L’immobile oggetto della valutazione viene definito “**Subject**”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “**Comparabili**” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.*

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l’incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell’immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

*Con il metodo “**MCA**” l’unità estimativa non è il metro quadrato, bensì il bene nel suo insieme di cui si conosce il prezzo certo. Si esegue una indagine “diretta” individuando le compravendite concluse in zona oppure offerte di immobili simili determinando un prezzo certo e veritiero. Per cui questo “prezzo certo” essendo la sommatoria del valore delle singole caratteristiche economiche che partecipano al calore*



*complessivo del bene andrà scomposto. Il prezzo si scompone in base alle caratteristiche economiche che partecipano al valore finale e che fanno parte sia del bene da stimare e si del bene di prezzo certo. Diciamo pure che un'immobile è un bene economico complesso, privo di serialità e il cui valore non è determinato solamente da una sola caratteristica posta sul mercato, ma da più elementi economici con diverso peso e partecipazione. Per esempio in una abitazione non si immette solo una superficie, ma un livello piano con un suo valore, un'esposizione con un suo valore e via dicendo; vale a dire che più caratteristiche la cui sommatoria conferisce il valore globale del bene e che dovrà avvicinarsi il più possibile al prezzo fissato in un'eventuale transazione. In definitiva la **formazione del valore** del bene immobiliare sarà data dalla sommatoria del valore delle singole caratteristiche economiche significative, ognuna considerata in base al peso che questa apporta alla formazione medesima. Per calcolare questa sommatoria dovremo, pertanto, analizzare il valore di ogni addendo che lo costituisce. Per cui per prima cosa il sottoscritto EdG ha stabilito quali sono le caratteristiche più rilevanti e che, quindi incidano significativamente, come valore, sul risultato finale.*

La comparazione, in altre parole, avviene direttamente mettendo in diretto a confronto il valore di ogni caratteristica scomposta.

*Pertanto, nel nostro caso particolare, per avere una giusta valutazione dell'immobile da stimare, abbiamo tenuto delle **caratteristiche estimative**, che sono delle proprietà economiche di un bene immobiliare, cioè delle qualità sostanziali riconosciute dal mercato e capaci di influenzare il valore del bene medesimo. Una caratteristica può assumere sia un valore positivo e sia uno negativo.*

Consideriamo le caratteristiche che determinano un grado di fungibilità di un bene rispetto ad un altro, ma non si presentano in maniera quali-quantitativa uguale, e sono quelle che si usano per la comparazione del bene da stimare con il bene di prezzo noto essendo di valore diverso. Il bene di prezzo certo, infatti, avrà una certa quantità caratteristica di questo tipo e il bene da stimare un'altra.

Dando il valore alle differenze tra i due beni si potrà eseguire un facile calcolo algebrico di quanto vada corretto il bene del prezzo certo per definire il valore del bene da stimare. Le caratteristiche economiche che differenziano qualità sostanziali tra un bene di prezzo noto e un bene di prezzo incognito sono le variabili. Queste caratteristiche vanno individuate e sono di prezzo certo anche loro, ancorché vada usato il prezzo marginale per eludere il grado di complementarità.

Queste caratteristiche essendo variabili quantitativamente rispetto al bene da stimare non possono assumere lo stesso valore, poiché la comparazione non sarebbe possibile e la caratteristica, diventando invariabile, avrebbe requisiti del segmento di mercato.

Le caratteristiche utilizzate descritte in precedenza sono :

Caratteristiche quantitative lineari

- Data Contratto
- Livello di piano

Caratteristiche quantitative non lineari

- Superficie principale
- Superficie secondaria coperta o scoperta

Caratteristiche quantitative non lineari

- Manutenzione generale
- Estetica generale
- Luminosità
- Orientamento

Riguardo alla misura, queste caratteristiche immobiliari si distinguono in caratteristiche quantitative



e caratteristiche qualitative:

- le caratteristiche quantitative possono essere misurate in una scala cardinale mediante unita tecniche ed economiche (superfici, impianti, ecc.). Caratteristiche misurabili.

- le caratteristiche qualitative possono essere misurate in una scala nominale o in una scala ordinale a intervalli (livello di piano, funzionalità, panoramicità, ecc.). Caratteristiche nomenclabili, esprime un grado di giudizio di qualità attraverso a cui far corrispondere un grado di livello (NOMENCLATORE).

Quando le caratteristiche qualitative entrano nella stima devono essere riportate tutte nella scala cardinale.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

ASPETTI DIMENSIONALI DI STIMA

Per la determinazione della consistenza l'unità di misura presa è il metro quadrato, trattandosi di beni a destinazione ordinaria.

Definiamo come *superficie commerciale* la misura della consistenza quale riferimento per il calcolo del valore di un bene immobiliare, le superfici commerciali di ciascun bene è stata calcolata applicando il DPR 23 marzo 1998 N.138 allegato C.

I criteri generali per la determinazione della superficie della unità immobiliare a destinazione ordinaria sono:

1. i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Nello specifico la superficie commerciale complessiva è stata determinata sommando alla superficie degli ambienti con "funzioni principali" (superfici principali necessari cioè a svolgere attività vere proprie con vani interni all'alloggio aventi un'altezza minima di m 2,70) le "superfici secondarie ragguagliate" delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (cantine, soffitte, balconi, terrazzi) e accessorie a servizio dell'unità immobiliare (box - autorimesse, cantine nel nostro caso), dette superfici secondarie.

Nello specifico ogni superficie secondaria "reale" (es. terrazzo nel nostro caso, cantine, garage) è stata moltiplicata per un coefficiente di ponderazione al fine di ottenere la "superficie secondaria ragguagliata". La somma di tutte le "superfici secondarie ragguagliate" e della superficie principale fa ottenere la superficie commerciale vendibile (superficie ponderata o di omogeneizzazione).

Riguardo le superfici secondarie stabiliamo per il terrazzo che la superficie ponderata o ragguagliata (superficie lorda moltiplicata per un coefficiente di ponderazione) va computata nella misura del 35% fino a 25 m², e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m². Mentre per quanto concerne la superficie dei balconi va computata nella misura del 30%, la pertinenza accessoria, anche se costituita come unità immobiliare autonoma (garage) viene computata al 50%



Le misurazioni sono state prese tramite un rilievo fatto sul posto, per l'immobile pignorato e digitalizzate in studio tramite programma di grafica.

Locali principali	S.U.A. mq	S.U.L. mq	Coeff. Pond.	S.U.L. ponderata
soggiorno	16,52	135,8		
cucina	15,92			
dispensa	13,03			
camera 1	13,23			
camera 2	16,56			
camera 3	16,72			
bagno	5,18			
disimpegno	14,83			
tot. S.U.A.	111,99		1	135,8
Locali secondari coperti o scoperti				
balconi	10,53	12,3	0,3	3,69
terrazzo	9,68	10,8	0,35	3,78
tot. S.U.A. non residenziale	20,21	23,1		
Superficie commerciale abitazione IMMOBILE 2				143,27

La stima viene eseguita con il metodo della Market Comparison

Approach (MCA) creando un insieme di confronto con tre beni dal prezzo reale (dove ogni bene dell'insieme può essere eventualmente sostituito da due beni con prezzo offerta allineato) appartenenti al seguente segmento di mercato:

Caratteri INDIVIDUALI DELLA ZONA

- **Microzona OMI: Fascia suburbana/porzione di territorio lungo il torrente Menocchia**

- Tipologia OMI: abitazione economica
- Tipologia prevalente nella zona: case con corte
- Destinazione d'uso prevalente: abitativo originario
- Rapporto con altre unità: In condominio

Caratteri ECONOMICI PREVALENTI DELLA ZONA

- Destinazione economica prevalente: secondo mercato
- Taglio Unità Immobiliari: medio
- Caratteri della domanda: privati
- Caratteri dell'offerta: privati



- Forma del mercato: concorrenza monopolistica
- Livello dei prezzi: secondo mercato
- Fase del mercato: recupero
- Filtering: assente.

Per la costruzione dell'insieme di confronto sono stati utilizzati: n. 1 prezzi reali di mercato, vale a dire desunti da situazioni di mercato effettivamente verificatesi negli ultimi sei mesi e n. 4 prezzi offerta corretti, vale a dire desunti da offerte del mercato e allineati al mercato reale. I CINQUE beni facenti dell'insieme di confronto possono essere così descritti:

SUBJECT E BENI INSIEME DI CONFRONTO

CARATTERISTICHE DEL SUBJECT

Il prezzo del subject è l'incognita da determinare per stabilire un valore di stima del bene esecutato.

Le caratteristiche estimative del subject sono:

- Superficie commerciale complessiva: **mq 143,27**
- Data di stima: <29/05/2020
- Manutenzione generale: Mediocre
- Estetica generale: Sufficiente
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud
- Livello di piano: Primo senza ascensore

PRIMO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO

Abitazione sita in C.da Santi n. 5, Massignano (AP), il prezzo reale di mercato del primo bene dell'insieme di confronto è: **€ 150.000,00**

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: **mq 130,00**
- Prezzo unitario: 1.154,00/al mq
- Data contratto di compravendita: 29/05/2020
- Manutenzione generale: Mediocre
- Estetica generale: Mediocre
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud
- Livello di piano: Primo senza ascensore

SECONDO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO

Abitazione sita in C.da San Pietro n. 71, Massignano (AP), il prezzo offerta corretto del secondo bene dell'insieme di confronto è: **€ 105.463,00** derivante dal prezzo offerta di **€ 113.000,00** moltiplicato per il coefficiente di allineamento pari a 0,9333.

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: **mq 120,00**
- Prezzo unitario: € 879,00/al mq
- Data offerta del bene: 13/10/2020



- Manutenzione generale: Mediocre
- Estetica generale: Sufficiente
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud
- Livello di piano: Primo senza ascensore

TERZO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO

Abitazione sita in C.da Marezi n. 69, Massignano (AP), il prezzo offerta corretto del terzo bene dell'insieme di confronto è: € **102.663,00** derivante dal prezzo offerta di € **110.000,00** moltiplicato per il coefficiente di allineamento pari a 0,9333.

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: **mq 100,00**
- Prezzo unitario: € 1.027,00/al mq
- Data offerta del bene: 13/10/2020
- Manutenzione generale: Mediocre
- Estetica generale: Sufficiente
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud
- Livello di piano: Primo senza ascensore

QUARTO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO

Abitazione sita in C.da Boccabianca snc, Cupra Marittima (AP), il prezzo offerta corretto del quarto bene dell'insieme di confronto è: € **130.662,00** derivante dal prezzo offerta di € **140.000,00** moltiplicato per il coefficiente di allineamento pari a 0,9333.

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: **mq 135**
- Prezzo unitario: 968 /al mq
- Data dell'offerta:13/10/2020
- Manutenzione generale: Buona
- Estetica generale: Buona
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud
- Livello di piano: Primo

QUINTO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO

Abitazione sita in C.da Valdaso n. 71, Campofilone (AP), il prezzo offerta corretto del quinto bene dell'insieme di confronto è: € **136.262,00** derivante dal prezzo offerta di € **146.000,00** moltiplicato per il coefficiente di allineamento pari a 0,9333.

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale complessiva: **mq 146**
- Prezzo unitario: 933 /al mq
- Data dell'offerta:13/10/2020
- Manutenzione generale: Buona
- Estetica generale: Buona
- Luminosità: Normale
- Orientamento: Sud
- Livello di piano: Terra



CALCOLO DIFFERENZE TRA SUBJECT E BENI DELL'INSIEME

Differenze SUPERFICI

- . Subject/Immobile 1 mq 13,27
- . Subject/Immobile 2 mq 23,27
- . Subject/Immobile 3 mq 43,27
- Subject/Immobile 4 mq 8,27
- Subject/Immobile 5 mq -2,73

Differenze DATA

- . Subject/Immobile 1 gg 137,00
- . Subject/Immobile 2 gg 0
- . Subject/Immobile 3 gg 0
- Subject/Immobile 4 gg 0
- Subject/Immobile 5 gg 0

Differenze MANUTENZIONE GENERALE

- . Subject/immobile 1 p.ti 0
- . Subject/immobile 2 p.ti 0
- . Subject/immobile 3 p.ti 0
- Subject/Immobile 4 p.ti -1
- Subject/Immobile 5 p.ti -1

Differenze ESTETICA GENERALE

- . Subject/immobile 1 p.ti -1
- . Subject/immobile 2 p.ti -1
- . Subject/immobile 3 p.ti -1
- Subject/Immobile 4 p.ti -2
- Subject/Immobile 5 p.ti -2

Differenze LUMINOSITÀ

- . Subject/immobile 1 p.ti 0
- . Subject/immobile 2 p.ti 0
- . Subject/immobile 3 p.ti 0
- Subject/Immobile 4 p.ti 0
- Subject/Immobile 5 p.ti 0

Differenze ORIENTAMENTO

- Subject/immobile 1 p.ti 0
- Subject/immobile 2 p.ti 0
- Subject/immobile 3 p.ti 0
- Subject/Immobile 4 p.ti 0
- Subject/Immobile 5 p.ti 0

Differenze LIVELLO DI PIANO

- Subject/immobile 1 p.ti 0
- Subject/immobile 2 p.ti 0
- Subject/immobile 3 p.ti 0
- Subject/Immobile 4 p.ni 0
- Subject/Immobile 5 p.ni 1

CALCOLO PREZZI MARGINALI PREZZO MARGINALE SUPERFICI

- Prezzo unitario immobile 1: € 1.154,00 al mq
- Prezzo unitario immobile 2: € 879,00 al mq
- Prezzo unitario immobile 3: € 1.027,00 al mq
- Prezzo unitario immobile 4: € 968,00 al mq



- Prezzo unitario immobile 5: € 933,00 al mq
Prezzo marginale superficario: € 879,00 al mq

PREZZO MARGINALE DATA

- Penultimo prezzo disponibile: 1.050,00/al mq
- Ultimo prezzo disponibile: 1.050,00/al mq
- Revisione prezzario: Semestrale. Pari a giorni: 180,00
- Saggio giornaliero: 0
Prezzo marginale: € 0/al giorno per euro

PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE GENERALE

Prezzo marginale manutenzione: € 66,15/a punto per mq

PREZZO MARGINALE ESTETICA GENERALE

Prezzo marginale estetica: € 33,07/a punto per mq

PREZZO MARGINALE LUMINOSITÀ

Prezzo marginale luminosità: € 11,58/a punto per mq

PREZZO MARGINALE ORIENTAMENTO

Prezzo marginale orientamento: € 19,84/a punto per mq

PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO

- Saggio di variazione piani: 0,028751

Prezzo marginale liv. piano: € 0,028751/a piano per euro

PREZZO MARGINALE

PREZZO MARGINALE

VALORE DIFFERENZIALI E PREZZI CORRETTI

==> TRA SUBJECT E 1° BENE DELL'INSIEME
SUPERFICI

Differenza subject/1° Immobile mq 13,27 x

Prezzo marginale superficario € 879,00/al mq

Totale valore differenza superfici € 11.664,00

DATA

Differenza subject/1° Immobile gg 137,00 x

Prezzo marginale: € 0/al giorno per euro

Totale valore differenza data € 0,00

MANUTENZIONE GENERALE

Differenza subject/1° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale manutenzione: € 66,15/a punto per mq

Totale valore differenza manutenzione € 0,00

ESTETICA GENERALE

Differenza subject/1° Immobile p.ti -1,00 x

Prezzo marginale estetica: € 33,07/a punto per mq

Totale valore differenza estetica € -4.299,00

LUMINOSITÀ

Differenza subject/1° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale luminosità: € 11,58/a punto per mq

Totale valore differenza luminosità € 0,00

ORIENTAMENTO

Differenza subject/1° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale orientamento: € 19,84/a punto per mq

Totale valore differenza orientamento € 0,00

LIVELLO DI PIANO



Differenza subject/1° Immobile p.ni 0,00 x
Prezzo marginale liv. piano: € 0,028751/a piano per euro
Totale valore differenza liv. piano € 0,00
Prezzo noto 1° immobile: € 150.000,00
Prezzo corretto 1° immobile: € 157.365,00

==> TRA SUBJECT E 2° BENE DELL'INSIEME
SUPERFICI

Differenza subject/2° Immobile mq 23,27 x
Prezzo marginale superficario € 879,00/al mq
Totale valore differenza superfici € 20.454,00

DATA

Differenza subject/2° Immobile gg 0,00 x
Prezzo marginale: € 0/al giorno per euro
Totale valore differenza data € 0,00

MANUTENZIONE GENERALE

Differenza subject/2° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale manutenzione: € 66,15/a punto per mq
Totale valore differenza manutenzione € 0,00

ESTETICA GENERALE

Differenza subject/2° Immobile p.ti -1,00 x
Prezzo marginale estetica: € 33,07/a punto per mq
Totale valore differenza estetica € -3.968,00

LUMINOSITÀ

Differenza subject/2° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale luminosità: € 11,58/a punto per mq
Totale valore differenza luminosità € 0,00

ORIENTAMENTO

Differenza subject/2° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale orientamento: € 19,84/a punto per mq
Totale valore differenza orientamento € 0,00

LIVELLO DI PIANO

Differenza subject/2° Immobile p.ni 0,00 x
Prezzo marginale liv. piano: € 0,028751/a piano per euro
Totale valore differenza liv. piano € 0,00
Prezzo noto 2° immobile: € 105.463,00
Prezzo corretto 2° immobile: € 121.949,00

==> TRA SUBJECT E 3° BENE DELL'INSIEME
SUPERFICI

Differenza subject/3° Immobile mq 43,27 x
Prezzo marginale superficario € 879,00/al mq
Totale valore differenza superfici € 38.034,00

DATA

Differenza subject/3° Immobile gg 0,00 x
Prezzo marginale: € 0/al giorno per euro
Totale valore differenza data € 0,00

MANUTENZIONE GENERALE

Differenza subject/3° Immobile p.ti 0,00 x
Prezzo marginale manutenzione: € 66,15/a punto per mq
Totale valore differenza manutenzione € 0,00

ESTETICA GENERALE

Differenza subject/3° Immobile p.ti -1,00 x



Prezzo marginale estetica: € 33,07/a punto per mq

Totale valore differenza estetica € -3.307,00

LUMINOSITÀ

Differenza subject/3° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale luminosità: € 11,58/a punto per mq

Totale valore differenza luminosità € 0,00

ORIENTAMENTO

Differenza subject/3° Immobile p.ti 0,00 x

Prezzo marginale orientamento: € 19,84/a punto per mq

Totale valore differenza orientamento € 0,00

LIVELLO DI PIANO

Differenza subject/3° Immobile p.ni 0,00 x

Prezzo marginale liv. piano: € 0,028751/a piano per euro

Totale valore differenza liv. piano € 0,00

Prezzo noto 3° immobile: € 102.663,00

Prezzo corretto 3° immobile: € 137.390,00

==> TRA SUBJECT E 4° BENE DELL'INSIEME

SUPERFICI

Differenza subject/4° Immobile mq 8,27 x

Prezzo marginale superficario € 879/al mq

Totale valore differenza superfici € 7269

DATA

Differenza subject/4° Immobile gg 0 x

Prezzo marginale data € 0/al giorno per euro

Totale valore differenza data € 0

MANUTENZIONE GENERALE

Differenza subject/4° Immobile p.ti -1 x

Prezzo marginale manutenzione € 66,15/a punto per mq

Totale valore differenza manutenzione € -8930

ESTETICA GENERALE

Differenza subject/4° Immobile p.ti -2 x

Prezzo marginale estetica € 33,07/a punto per mq

Totale valore differenza estetica € -8929

LUMINOSITÀ

Differenza subject/4° Immobile p.ti 0 x

Prezzo marginale luminosità € 11,58/a punto per mq

Totale valore differenza luminosità € 0

ORIENTAMENTO

Differenza subject/4° Immobile p.ti 0 x

Prezzo marginale orientamento € 19,84/a punto per mq

Totale valore differenza orientamento € 0

LIVELLO DI PIANO

Differenza subject/4° Immobile p.ni 0 x

Prezzo marginale liv. piano € 0,028751/a piano per euro

Totale valore differenza liv. piano € 0

Prezzo noto 4° immobile: € 130662

Prezzo corretto 4° immobile: € 120072

==> TRA SUBJECT E 5° BENE DELL'INSIEME

SUPERFICI

Differenza subject/5° Immobile mq -2,73 x

Prezzo marginale superficario € 879/al mq



Totale valore differenza superfici € -2400

DATA

Differenza subject/5° Immobile gg 0 x

Prezzo marginale data € 0/al giorno per euro

Totale valore differenza data € 0

MANUTENZIONE GENERALE

Differenza subject/5° Immobile p.ti -1 x

Prezzo marginale manutenzione € 66,15/a punto per mq

Totale valore differenza manutenzione € -9658

ESTETICA GENERALE

Differenza subject/5° Immobile p.ti -2 x

Prezzo marginale estetica € 33,07/a punto per mq

Totale valore differenza estetica € -9656

LUMINOSITÀ

Differenza subject/5° Immobile p.ti 0 x

Prezzo marginale luminosità € 11,58/a punto per mq

Totale valore differenza luminosità € 0

ORIENTAMENTO

Differenza subject/5° Immobile p.ti 0 x

Prezzo marginale orientamento € 19,84/a punto per mq

Totale valore differenza orientamento € 0

LIVELLO DI PIANO

Differenza subject/5° Immobile p.ni 1 x

Prezzo marginale liv. piano € 0,028751/a piano per euro

Totale valore differenza liv. piano € 4

VALORE DI STIMA

Il valore di stima del bene oggetto di esecuzione **IMMOBILE 2** è pari alla media dei prezzi corretti dei beni dell'insieme di confronto:

$(157.365+121.949+137.390+12.072+114.552) / 5 = \mathbf{€ 130.265,60.}$

VALORE DI STIMA CON IL METODO PER MCA:

€ 130.265,60

Arrotondati a **€ 130.266,00 (Centotrentamiladuecentosessantasei)**

Il tutto eseguito in piena indipendenza con il solo scopo di fornire una reale

IMMOBILE 1 (rimessa)

*Per la valutazione del probabile **valore corrente di mercato** da attribuire al bene pignorato il sottoscritto ha utilizzato il seguente criterio e metodo di stima :*

Vista lo scarso mercato della zona relativo alle rimesse il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare la rimessa come una pertinenza dell'abitazione, pertanto partendo dal valore unitario al mq dell'abitazione e moltiplicato per la sua superficie commerciale ponderata.



CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Locali principali	S.U.A. mq	S.U.L. mq	Coeff. Pond.	S.U.L. ponderata
garage	54,01	68,8	0,5	34,4
bagno	3,02			
tot. S. U. A.	57,03			

Superficie commerciale abitazione IMMOBILE 1 **34,4**

VALORE DI STIMA IMMOBILE 1

Valore unitario €/mq dell'abitazione € 130.266,00 / mqc 143,27 = **€/mq 909,23**

Valore di stima = €/mq 909,23 x mqc 34,4 mq = € 31.277,51

arrotondato a **€ 31.278,00** (Trentunomiladuecentosettantotto/00)

Valore di stima LOTTO 1

(Valore di stima IMMOBILE 2 + Valore di stima IMMOBILE 1) – Spese sanatoria difformità

€ 130.266,00 + 31.278,00 - € 1.941,82 = € 159.602,18

Arrotondati a **€ 159.600,00 (centocinquantanovemilaseicento/00)**

LOTTO N. 2

IMMOBILE 3 (fondo rustico)

*Per la valutazione del probabile **valore corrente di mercato** da attribuire al bene pignorato il sottoscritto ha utilizzato il seguente criterio e metodo di stima :*

*1 - **Metodo per comparazione** “comparativo diretto”. Il metodo rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima e di valore ignoto e una serie di immobili simili a quello da determinare e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare per i quali si è a conoscenza del reale prezzo di mercato desunto in questo caso da rogiti relativi a terreni compravenduti nella zona dell'oggetto di stima.*



In definitiva il criterio di stima per “Comparazione Diretta” consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l’oggetto di stima.

Il metodo utilizzato dal sottoscritto in questo caso a differenza della stima dell’appartamento non è un vero e proprio Market Approach .

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell’immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che il mercato fisserà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, non si applicheranno gli aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject, ma si effettuerà una media aritmetica tra i prezzi unitari al mq realmente pagati recentemente nella zona ed il valore agricolo medio della Provincia desunto dall’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno.

Per le particelle o porzioni del bene oggetto di stima per le quali non sono stati rilevati beni comparabili si assume come unico parametro il valore agricolo medio della Provincia desunto dall’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ascoli Piceno.

Le caratteristiche prese a confronto tra il bene oggetto di stima e i comparabili saranno:

- la zona;
- la coltura presente sul terreno;
- l’estensione del terreno

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL’IMMOBILE

ASPETTI DIMENSIONALI DI STIMA

Descrizione IMMOBILE 3 MASSIGNANO FG. 13

particella	qualità e classe	sup. mq	stato di possesso
431 porz a	orto irriguo	710	esecutati
431 porz b	vivaio	6250	in affitto
432	bosco misto	260	in affitto
433	vivaio	1350	in affitto
434 porz a	incolto	790	esecutati
434 porz b	orto irriguo	220	esecutati
444	incolto	40	esecutati
superficie utilizzata dagli esecutati		1760	



superficie in affitto **7860**
totale superficie **9620**

dalla ricerca effettuata i terreni comparabili coltivati a vivaio sono:

Terreni comparabili nel Comune di Massignano						
n.	fg. - part	data	Prezzo di vendita	Consistenza mq reale	Coltura	Prezzo Unitario €/Mq
		Atto	€			
1	14-146+3	07/07/20	15000	1860	vivaio	8,06
2	14-113+5	07/07/20	68280	8260	vivaio	8,27
3	13-184	17/06/16	30000	4820	vivaio	6,22
4	7-49,496	31/03/17	50000	4310	vivaio	11,6
5	13-687,690	26/09/18	103500	8910	vivaio	11,62
media prezzi unitari €/mq						9,154

ed il prezzo unitario medio dei prezzi realmente contrattati nell'ultimi 4 anni per terreni simili a quello oggetto di stima è **€/mq 9,15**

Vengono poi presi in considerazione i Valori Agricoli Medi dell'Agenzia del Territorio Provinciale, che per la provincia di Ascoli Piceno si fermano al 2012 mentre per quella di Ancona sono disponibili sia fino all'annualità 2019.

I VAM 2012 delle colture oggetto di stima per la REGIONE AGRARIA N. 5 : Colline Litoranee di San Benedetto del Tronto-Provincia di Ascoli Piceno sono:

VIVAIO E COLTURE FLOREALI	Euro/Ha 80.400,00 ==> €/mq 8,04,
BOSCO MISTO	Euro/Ha 3.200,00 ==> €/mq 0,32
ORTO IRRIGUO	Euro/Ha 58.800,00 ==> €/mq 5,88
INCOLTO PROD	Euro/Ha 2.300,00 ==> €/mq 0,23

tali valori agricoli medi riferiti all'annualità 2012 vengono raggugliati almeno all'annualità 2019 sulla base dei valori agricoli medi della provincia di Ancona disponibili sia per l'annualità 2012 che 2019, e incrementati di un 10% per rapportarli a dei valori reali di mercato, pertanto avremo :



VIVAIO E COLTURE FLOREALI	(€/mq 8,04 + €/mq 0,35) * 1,10 = €/mq 9,23
BOSCO MISTO	€/mq 0,32 + €/mq 0,25) * 1,10 = €/mq 0,63
ORTO IRRIGUO	€/mq 5,88 + €/mq 0,3) * 1,10 = €/mq 6,80
INCOLTO PROD	€/mq 2,30 + €/mq 0,2) * 1,10 = €/mq 2,50

Valore di mercato delle particelle 431 porz b e 433

Dalla media aritmetica tra il prezzo unitario medio (MCA) ed il Valore Agricolo Medio abbiamo:

Valore unitario =	(€/mq 9,15 + €/mq 9,23) / 2 =	€/mq 9,19
Superficie		mq 7.600
Valore di mercato delle part. 431 porz b e 433 della	= €/mq 9,19 x mq 7.600 =	€ 69.844,00

Valore di mercato della particella 432 pari a mq 260

Valore unitario =		€/mq 0,63
Superficie	=	mq 260
Valore di mercato della particella 432=	€/mq 0,63 x mq 260 =	€ 163,80

Valore di mercato delle particelle 431 porz a e 434 porz b

Valore unitario =		€/mq 6,80
Superficie	=	mq 930
Valore di mercato delle particelle 431 porz a e 434 porz b =	€/mq 6,80 x mq 930 =	€ 6.324,00

Valore di mercato delle particelle 434 porz. a e 444

Valore unitario =		€/mq 2,50
Superficie	=	mq 830
Valore di mercato delle particelle 434 porz. a e 444 =	€/mq 2,50 x mq 830 =	€ 2.075,00



Tabella riassuntiva valori di mercato IMMOBILE 3

Particelle	Prezzo unitario €/mq	Consistenza mq	Valore di mercato €
431/b	9,19	7600	69.844
433			
432	0,63	260	163,8
431/a	6,8	930	6.324
434/b			
434/a	2,5	830	2.075
444			

Valore di mercato IMMOBILE 3 **78.406,8**

IL VALORE DI STIMA dell' IMMOBILE 3 è pari a € 78.406,80

arrotondati a **78.407,00**

Valore di stima LOTTO 2

Valore di stima IMMOBILE 3 – Spese demolizione manufatti abusivi

€ 78.407,00 – € 600,00 = € 77.807,00

Arrotondati a **€ 77.800,00 (settantasettemilaottocento/00)**

QUESITO N. 10

formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Il sottoscritto ha ritenuto opportuna la formazione di n. 2 LOTTI omogenei in base alla natura degli immobili senza dover ricorrere al frazionamento catastale:

LOTTO N. 1

Composto dagli IMMOBILI 1 E 2 del valore di mercato pari a **€ 159.600,00**

- IMMOBILE 1 rimessa fog. 13 part. 436/3 cat. C/6 cl. 2 mq 56 PT R.C. Euro 69,41;
- IMMOBILE 2 abitazione civile fog. 13 part. 436/4 cat. A/2 cl. 1 v. 6,5 P1 R.C. Euro 315,56;

Confini

- la rimessa identificata part. e sub. 436/3 posta al piano terra del fabbricato confina ad ovest con il sub 2 mentre sui restanti lati con la corte identificata come bcnc sub 1;
- all' abitazione identificata part. e sub. 436/4 posta al P 1 del fabbricato si accede con la scala bcnc sub 1 sul lato ovest con i restanti lati liberi;

LOTTO N. 2

Composto dagli IMMOBILI 3 del valore di mercato pari a **€ 77. 800,00**



- IMMOBILE 3 di superficie catastale pari a Ha 00.96.20 descritto al Catasto Terreni di Massignano:

- fog. 13 part. 431 di Ha 00.69.60;
- fog. 13 part. 432 di Ha 00.02.60;
- fog. 13 part. 433 di Ha 00.13.50;
- fog. 13 part. 434 di Ha 00.10.10;
- fog. 13 part. 444 di Ha 00.00.40;

Confini

Il terreno identificato con le particelle 431, 432, 433, 434, 444 confina a ovest con il terreno individuato con le part. 445, 643, 460, 118, 262, 198, a nord con il torrente Menocchia ad est con il terreno individuato con le part. 199, 263, 558, a sud con la part. 436, 443 e la strada provinciale n. 91

Precisazioni sui confini catastali

1) La particella 444 per la sua conformazione grafica si interpone tra la proprietà DATO OSCURATO (part. 643) e la strada Provinciale n. 91, ad oggi l'accesso tramite ingresso carrabile e pedonale, alla proprietà DATO OSCURATO, avviene attraversando la part. 444 oggetto di esecuzione. (foto n.....)

2) La particella 443 non oggetto di esecuzione sita in Massignano in C. da Piana Santi n. 87 /A, identificata al Catasto Terreni fg. 13 part. 443 di Ha 00.06.56 "TERR N FORM", i cui diritti pari a 1/1 di piena proprietà spettano a DATO OSCURATO in ragione di 3/6 e DATO OSCURATO in ragione di 1/6 ciascuno, insiste tra la strada Provinciale n. 91 e la particella 436 del fabbricato oggetto di esecuzione, è in parte banchina stradale ed in parte un'estensione del bcnc sub .

Si precisa che la signora DATO OSCURATO è l'unica proprietaria delle restanti tre unità immobiliari del fabbricato che non sono oggetto di esecuzione,



QUESITO N. 11

accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

LOTTO N. 1

- IMMOBILE 1 rimessa fog. 13 part. 436/3 cat. C/6 cl. 2 mq 56 PT R.C. Euro 69,41;
- IMMOBILE 2 abitazione civile fog. 13 part. 436/4 cat. A/2 cl. 1 v. 6,5 P1 R.C. Euro 315,56;

Stato di possesso

Gli IMMOBILI 1 e 2 sono attualmente occupati da due dei tre esecutati e precisamente i signori:

- DATO OSCURATO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non si è verificata l'affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

La spesa fissa di gestione e di manutenzione annuale è stimata in € **1.500,00** sulla base di un consumo medio riguardante utenza elettrica, utenza gas per la cucina e spesa per il riscaldamento a biomasse.

Non sussistono eventuali spese straordinarie già deliberate.

LOTTO N. 2

- IMMOBILE 3 di superficie catastale pari a Ha 00.96.20 descritto al Catasto Terreni di Massignano:
 - fog. 13 part. 431 di Ha 00.69.60;



- fog. 13 part. 432 di Ha 00.02.60;
- fog. 13 part. 433 di Ha 00.13.50;
- fog. 13 part. 434 di Ha 00.10.10;
- fog. 13 part. 444 di Ha 00.00.40;

Stato di possesso

Le particelle 431-432 433 risultano concesse in affitto per una superficie di Ha 00.85.70, si allega alla presente perizia “**Accordo sindacale ai sensi dell’art. 45 della Legge n. 203 del 03/05/1982**” stipulato tra gli attuali proprietari nonché esecutati e il sig. DATO OSCURATO in qualità di affittuario.

L’accordo risulta stipulato in data 01/09/2014, successiva sia al primo atto di pignoramento immobiliare promosso dal creditore precedente Borgioni Imballaggi SRL all’impresa individuale “DATO OSCURATO” in persona del suo titolare DATO OSCURATO notificato in data 11/05/2012, sia al secondo atto di pignoramento immobiliare promosso dal creditore precedente Cassa di Risparmio di Fermo ai signori DATO OSCURATO notificato in data 22/07/2013;

Dalla lettura di tale Accordo Sindacale si desume che l’affitto iniziato in data 02/01/2015, è stato stabilito per la durata di 7 annate agrarie e pertanto scadrà nell’annata agraria 2020/2021 e precisamente in data 10/11/2021 senza bisogno di preavviso o disdetta.

Il canone annuo di affitto è stato stabilito nell’importo di € **2.700,00** da pagare anticipatamente entro il 31 Dicembre di ogni anno.

Si precisa che la superficie effettivamente in possesso del l’affittuario risultano essere:

431 porz b	vivaio	6.250	in affitto
432	bosco misto	260	in affitto
433	vivaio	1.350	in affitto

per un totale di **HA 00.78.60** anziché quella risultante dall’Accordo Sindacale pari a **Ha 00.85.70**.



Rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto

Tabella riassuntiva valori di mercato porzione affittata dell' IMMOBILE 3

Particelle	Consistenza		Valore di mercato €
	Prezzo unitario €/mq	mq	
431/b	9,19	7600	69.844
433			
432	0,63	260	163,8
		7860	70.007,8

Il valore di mercato della parte affittata del bene dalla stima del valore di mercato effettuata risulta essere pari a € **70.007,80** arrotondati a € **70.008,00**

Per calcolare la rispondenza del canone di affitto, al valore di mercato, il sottoscritto procede ad un'ulteriore valutazione di mercato del bene IMMOBILE 3 in base al metodo della capitalizzazione del reddito netto annuo, secondo la formula estimativa:

Valore di mercato = Reddito netto / r

Reddito netto annuo = Reddito lordo – spese, tasse

Il reddito netto sarà pari al reddito lordo detratto di una cifra stimata pari alle tasse sull'immobile (IMU) non ci sono spese da parte dei proprietari quindi:

Reddito netto annuo = € 2.700 – € 50 = € 2.650

Non potendo reperire sul mercato un tasso di capitalizzazione con un procedimento sintetico, attraverso la ricerca di altri canoni di locazione in zona, si utilizza un procedimento analitico, partendo da un **r medio** risultante tra il rapporto del reddito netto e il valore di mercato già calcolato, al quale si aggiungono incrementi e decrementi che lo influenzeranno .

Le caratteristiche positive valutate dal sottoscritto diminuiscono **r**, quelle negative lo aumentano, Pertanto sulla base delle caratteristiche del terreno in oggetto avremo un **rm** aumentato di un valore pari a **0,012**

r m = Reddito netto / Valore di mercato

r m = € 2650 / € 70.008 = 0,038

r = rm + 0,012

r = 0,038 + 0,012 = 0,05

Il **valore di mercato** in base al **metodo della capitalizzazione del reddito netto** annuo sarà:

€ 2.650/ 0,05 = € 53.000,00

con una differenza rispetto al **valore di mercato in base al metodo per comparazione con beni simili** pari a: **€ 53.000,00 - € 70.008,00 = - 17.008,00 Euro**



Pertanto il canone di locazione in base al tasso di capitalizzazione adottato non è rispondente al valore di mercato

Formalità

Le formalità gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente sono le servitù esistenti già elencate nella risposta del quesito n. 8 e qui riproposte:

Nell'atto di divisione notaio Mario Danielli in data 08/11/1982 Rep. n. 193006/7509 debitamente registrato e trascritto a Fermo in data 23/11/1982 al n. 4193 di formalità i signori DATO OSCURATO di cui sono rispettivamente eredi, DATO OSCURATO ossia la proprietà dei beni facenti parti dell'edificio non oggetto di esecuzione e gli attuali esecutati, hanno convenuto quanto segue:

il forno con sottostante pollaio, ricadente sulla corte bcnc part. 436 sub 1 (ex fg. 13 part. 309) e in parte sulla proprietà del sig. DATO OSCURATO fg. 13 part. 434 rimarrà di proprietà ed uso comune in quote uguali. Il sig. DATO OSCURATO a favore del fg. 13 partt. 432,433,431,434 assegnate al sig. DATO OSCURATO, ha costituito a carico dei suoi diritti di comproprietà sulla corte bcnc part. 436 sub 1 (ex fg. 13 part. 309) la servitù di passaggio, pedonale e con ogni mezzo anche meccanico, da esercitarsi su zona della larghezza utile di ml 4,00 adiacente al lato est della corte stessa, e ciò allo scopo di consentire l'accesso alla strada provinciale e fermo restando anche per i concedente, il diritto di transito su detta zona di terreno per accedere alla sua porzione di casa colonica.

Il sig. DATO OSCURATO, a favore del terreno con vecchia casa colonica assegnato al sig. DATO OSCURATO e riportato al fg. 13 e a carico della sua proprietà distinta al fg. 13 con la part. 434, ha costituito la servitù di passaggio, esclusivamente, da esercitarsi mediante sentiero della larghezza di cm 70 che originandosi dall'angolo nord-ovest della corte bcnc part. 436 sub 1, raggiunga nel tratto più breve la detta proprietà dominante.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non si è verificata l'affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli e non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione annuale.

QUESITO N. 12

accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati non sono soggetti di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 13

allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Vedi allegato n. 1

QUESITO N. 14



depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Vedi allegato n. 2

QUESITO N. 15

allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Vedi allegato n. 3

QUESITO N. 16

allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

Vedi allegato n. 4

In conclusione

La presente memoria, viene depositata per via telematica PCT alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Fermo oltre all'istanza di liquidazione del compenso.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione che si compone di n. 38 pagine e n.11 allegati, di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale di Fermo e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Perrone Domizia per qualsiasi chiarimento in merito.

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Fermo li 23/10/2020

l' EdG

Geometra Emanuele D'Angelo

(atto firmato digitalmente)



**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA NEL DETTAGLIO NEL SUPPORTO PCT
PERIZIA DI STIMA** in versione integrale firmata digitalmente (ATTO PRINCIPALE)

Allegati:

- 1- Documentazione fotografica e n. 5 planimetrie esplicative degli immobili oggetto di stima prodotte dal sottoscritto;
- 2- Descrizione separata dei LOTTI;
- 3- Perizia di stima in versione privacy (epurato dei dati sensibili) e firmato digitalmente;
- 4- Check list dei controlli effettuati sulla doc. *567 II co.c.p.c.* e file *word zip* identificativi catastali;
- 5- Visure attuali per soggetto, n. 2 visure storiche per immobile, Estratto di mappa catastale, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- 6- Visure ipotecarie per soggetto;
- 7- Richieste all'Ufficio Urbanistica del Comune di Massignano e copie di Concessioni rilasciate, abitabilità;
- 8- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Massignano;
- 9- Certificati Stato Civile degli esecutati;
- 10- Copia digitale Accordo Sindacale di affitto del terreno;
- 11- Verbali di sopralluogo;

