

Prof. Ing. Maurizio DIOMEDI
Via Gaspare Pazzi 8 - 63900 Fermo (FM) - E-mail: mau.diomedì@alice.it

TRIBUNALE di FERMO

**RELAZIONE
e
ALLEGATI 1÷5**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n. . 1006/13 R.G.

contro

Firmato digitalmente da

Maurizio Diomedi

CN = Diomedi Maurizio
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Fermo/1854290440
T = Ingegnere
C = IT

Firmato digitalmente da

Maurizio Diomedì

TRIBUNALE di FERMO

Causa Civile n. 1006/2013 R.G.

CN = Diomedì Maurizio
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Fermo/1854290440
T = Ingegnere
C = IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto Prof. Ing. Maurizio Diomedì, con studio a Fermo in Via Gaspare Pazzi n.8 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Fermo con il n. A0135, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile n. 1006/2013 R.G. del Tribunale di Fermo tra l

contro

venne invitato a presentarsi davanti al Dott. Marziali all'udienza dello 08.07.2014, per prestare il giuramento di rito ed assumere l'incarico di C.T.U. con i seguenti quesiti:

- 1) *"Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, tentata la conciliazione e in ogni momento in cui risulti possibile, descriva il c.t.u. gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata e provvedendo all'accatastamento ove risultino non ancora accatastati ovvero eseguendo le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto (provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione);*
- 2) *Indichi la conformità o meno della/e costruzione/i alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*



- 3) *Previa acquisizione dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, attestanti le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni dividendi, a favore e contro le parti e loro danti causa, nel ventennio anteriore alla domanda di scioglimento della comunione, fornisca il c.t.u. le generalità di coloro i quali risultino attuali proprietari degli immobili (indicando le quote) e di chi eventualmente risulti titolare di diritti reali limitati; dica se sussistano ipoteche o pignoramenti relativi ai beni de quibus etc. e a favore di chi;*
- 4) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
- 5) *Effettui la stima dei beni (indicando il criterio di stima utilizzato), tenuto conto che la stessa, ai sensi dell'art. 726 c.c., deve essere operata al momento attuale; tenga conto altresì dei costi correlati alle eventuali sanatorie di cui al quesito n.2;*
- 6) *Tenuto conto delle quote spettanti alle parti, dica il c.t.u.se gli immobili siano comodamente divisibili, sulla base del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando i lotti risultanti dalla ripartizione a ciascun partecipante o gruppo di partecipanti verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o subirebbero significativi condizionamenti (ad es. servitù gravose), o perderebbero in modo apprezzabile l'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito; tenga inoltre conto, per i fondi rustici, della disposizione di cui all'art.577 c.p.c.);*
- 7) *In caso di accertata divisibilità, elabori un progetto di divisione, sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli; ove la massa sia costituita da più immobili, si attenga ai seguenti criteri: individui lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto deve essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la*



quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in danaro (questo di entità preferibilmente non superiore al 20% del valore della quota); quindi, preferibilmente, se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno va assegnato alla quota di valore corrispondente o, quantomeno, di valore più prossimo;

- 8) Ove sia necessario eseguire il frazionamento delle singole unità, dica se esso è possibile sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi favori necessari ed i loro costi;*
- 9) In caso di ritenuta indivisibilità predisponga il manifesto d'asta, determinando il relativo prezzo".*

Per il deposito della perizia, il G.I. concesse il termine di 150 giorni, che poi fu prorogato. Dopo aver esaminato i documenti in atti il CTU ebbe dei colloqui con il giudice, che nel frattempo era cambiato.

Con nota dello 08.03.2015 il CTU comunicò al GOT Dott.ssa Mirta Lattanzi:

- "che l'incarico di CTU consisteva nel rispondere ad alcuni quesiti sui Lotti nn.21 e 22 già trattati dal sottoscritto nella seconda perizia redatta nella Esecuzione Immobiliare 76/07RGE del Tribunale di Fermo dove il creditore precedente era - diventata poi i contro l'esecutato ;*
- Che nella prima perizia redatta dal sottoscritto nella suddetta Es. Imm. n. 76/07 con il compendio immobiliare disponibile aveva predisposto ventidue Lotti da porre in vendita, precisando che i Lotti nn. 21 e 22 prima di essere venduti dovevano essere regolarizzati catastalmente mediante opportuni frazionamenti e variazioni catastali;*
- Che il G.E. successivamente incaricò il sottoscritto di fare tutte le operazioni necessarie per porre in vendita i suddetti Lotti nn. 21 e 22, autorizzando il frazionamento e le variazioni catastali necessarie per poterli rendere vendibili;*
- Che in data 29.01.2013 il sottoscritto ha depositato in cancelleria la seconda perizia corredata di n. 12 allegati, in cui ha risposto agli stessi questi posti dal G.I. nella c.c. 1006/13RG.;*



- *Che i Lotti nn. 21 e 22 consistono in due aree destinate urbanisticamente in parte a zona residenziale di completamento, in parte a verde pubblico o privato ed in parte a viabilità, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia depositata in data 29.01.2013;*
- *Che nelle due perizie redatte nella Es.Imm. n.76/07 ed in particolare nella seconda, il sottoscritto ha risposto agli stessi quesiti, posti in quella in oggetto; infatti in essa il sottoscritto dopo aver regolarizzato catastalmente i beni ed aver acquisito il certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Montegranaro, ha trattato nel paragrafo n. 8 di pag. 9 i gravami ipotecari dei lotti 21 e 22, ha stimato i due lotti, che sono in comproprietà tra più persone, ha affermato che essi non sono divisibili, motivando tale affermazione, ed ha predisposto i relativi bandi d'asta...".*

Nella stessa nota dello 08.03.2015 il sottoscritto precisò che rispetto alla perizia del 29.01.2013, l'unica cosa che era cambiata era il valore dei due Lotti, proponendone il valore aggiornato, ed inoltre chiese di sapere:

- A) "Se occorre redigere lo stesso una nuova perizia, che diventerebbe un duplicato di quella depositata il 29.01.2013 con le sole differenze del valore dei due lotti già indicato e l'eventuale aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, che pur restando invariato è scaduto?"*
- B) Oppure se per economia del procedimento si ritiene opportuno ed è possibile utilizzare la perizia già in atti nella Esec Imm. N.76/07 RGE?*
- C) Nell'ipotesi B si chiede di sapere se occorre riconsegnare i fascicoli in cancelleria.*
- D) Nel caso dell'ipotesi A si chiede di avere una proroga di 60 giorni.*

Il GOT Dott.ssa Lattanzi si riservò.

Successivamente il GOT Dott.ssa Tiziana Liberti con ordinanza del 10.11.2016, dispose "l'acquisizione della relazione peritale a firma dell'Ing. Diomedi depositata in data 29.1.2013 nell'ambito della Esecuzione immobiliare rubricata al n. R.G. Es. 76/2007" e di limitare il quesito della relazione peritale "esclusivamente alla stima del valore attuale dei beni".



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

All'inizio delle operazioni peritali, fissato nel verbale di giuramento, per il giorno 19.9.2014 ore 15:00, presso lo studio del CTU di Fermo via Pazzi nessuno vi prese parte.

Come già scritto nel precedente paragrafo, il sottoscritto ebbe diversi colloqui con i giudici, in merito a tale incarico, e partecipò a diverse udienze.

Infine per rispondere al quesito posto dalla Dott.ssa Liberti, relativo alla stima dei due Lotti si rese necessario rinnovare il certificato di destinazione urbanistica (CDU). Pertanto il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Montegranaro il nuovo certificato di destinazione urbanistica – CDU (Cfr. Allegato 1).

Prima del CDU si rese necessario richiedere la nuova mappa catastale ed allora il sottoscritto effettuò le visure catastali delle particelle in esame, riscontrando delle variazioni sugli intestatari (Cfr. Allegato 2). Allora si procurò anche l'atto pubblico relativo alle suddette variazioni di proprietà, richiamato nelle visure stesse (Cfr. Allegato 3). Infine indagò sul mercato immobiliare dell'area.

A questo punto era possibile rispondere al quesito posto dal Giudice.

3. Risposta ai quesiti

3.1. Stima del valore attuale dei beni".

La stima del valore attuale dei beni, formanti i Lotti 21 e 22 della Es.Imm.76/07 RGE, viene redatta per punti, partendo da quanto già fatto nei precedenti elaborati peritali.

3.1.1. Descrizione catastale dei LOTTI nn. 21 e 22.

✓ LOTTO 21

Come ben evidenziato e precisato nella perizia depositata il 29.01.2013, il LOTTO 21 si trova a Montegranaro in Via Elpidiense Sud ed è costituito da un appezzamento di terra pressoché pianeggiante, costituito dalla parte scoperta delle originarie particelle 619-1082 e dalla particella 693.



A seguito del frazionamento e delle variazioni catastali effettuate su ordine del G.E. nella Es. Imm. n. 76/2007 RGE, il LOTTO 21 oggi è descritto come segue:

Appezamento di terra di complessivi Ha 0:12:20, descritto al Catasto Terreni (Cfr. Allegato 2):

- Fog.16 part. 1149 di Ha 0:02:78
- Fog.16 part.1151 di Ha 0:09:12
- Fog.16 part.693 di Ha 0:00:30

Confini: part. 357, via Elpidiense Sud, part. 50, partt. 1080 e 1081, s.a..

✓ **LOTTO 22**

Come ben evidenziato e precisato nella perizia depositata il 29.01.2013, il LOTTO 22 si trova a Montegranaro in Via Elpidiense Sud, a monte del fabbricato part.50, ed è costituito da un appezzamento di terra di Ha 00:35:15 descritto al Catasto terreni come segue (Cfr. Allegato 2):

Fog.16 part. 1145 di Ha 0:23:09

Fog.16 part.1146 di Ha 0:09:46

Fog.16 part.1147 di Ha 0:02:60

Confini: part. 1081, partt. 619 e 50, partt. 55-259 , s.a..

3.1.2. Descrizione Urbanistica dei LOTTI nn. 21 e 22.

Su richiesta del sottoscritto, il responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Montegranaro Arch. Roberto Alessandrini rilasciò il certificato di destinazione urbanistica (CDU) Pratica n. 2017/39 del 02.02.2017 (Cfr. Allegato 1).

Con il suddetto CDU si certifica che *"per effetto del P.R.G. approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 03.06.2009, pubblicato sul B.U.R.M. 29.09.2009 e per effetto della Delibera C.C. n°43 del 11.06.2010 ad oggetto: Presa d'atto grafica/analitica N.T.A. e zonizzazione P.R.G. alle prescrizioni Provinciali, Delibera di Giunta Provinciale n. 201 del 19.05.2001, le unità immobiliari distinte in catasto al foglio n.16 con le particelle 693-1145-1146-1147-1149 e 1151 ricadono*



parte in Zona Verde pubblico o privato (art. 61 delle NTA), parte in zona destinata a Sede Stradale e parte a Zona "B" Residenziale di Completamento (art. 38 delle N.T.A.)" (Cfr. Allegato 1).

"L'area in parola è interessata in parte da ambiti di tutela integrale cartograficamente delimitati "Centri e Nuclei Storici" (art. 22 delle N.T.A.) e parte da ambiti di tutela "Versanti" (art.21 delle N.T.A.) la stessa è interessata da Unità di Paesaggio di Elevato Valore Paesistico (art. 58 delle N.T.A.) del PPAR approvato dalla Regione Marche, Deliberazione Amm.va n. 197 del 03.11.1989; Per l'utilizzazione delle aree in parola valgono le norme di cui agli artt. 26, 27 e 60 (esenzioni) del PPAR...." (Cfr. Allegato 1).

Con riferimento alla porzione edificabile, dall'esame dell'art.38 delle N.T.A. del P.R.G. approvato è risultato quanto segue:

- modo intervento: intervento edilizio diretto;
- destinazione d'uso consentite: residenziale, altre destinazioni regolamentate sono garages, negozi, uffici, esercizi pubblici e laboratori artigianali, purché non dannosi alla salute ed alla quiete pubblica, dette destinazioni regolamentate hanno il limite volumetrico che impone loro di non superare complessivamente il 40% del volume dell'intero fabbricato;
- Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 2,00 mc per mq di superficie;
- superficie minima del lotto: 300mq;
- altezze: non superiori a 13,50m e comunque non superiori all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti anche per quanto riguarda le ricostruzioni;
- distacco fra edifici: è prevista una distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima non inferiore in ogni caso a 10,00m. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12.00m.
- distacco dai confini: è prevista una distanza non inferiore ad 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5.00m.
- distanze dalle strade: è prevista una distanza dalle strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) non inferiore a 3,00m, previa acquisizione del parere dell'Ente gestore della strada.



-- allineamenti: "saranno determinati dai distacchi stradali minimi consentiti e di norma o da quelli preesistenti. Le fronti di sviluppo degli edifici di cui sia stato eseguito uno studio planovolumetrico possono avere una lunghezza massima di 60,00m e comunque non superiore alle tipologie esistenti. Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza dovrà essere realizzato 1 mq di parcheggio per ogni 20mc di volume di fabbricato. E" ammesso costruire in aderenza a fabbricati eventualmente esistenti o chiedendo la comunione del muro altrui esistente sul fondo contiguo (art. 873 e segg. del C.C.). Le eventuali lottizzazioni ricadenti in zona B dovranno avere completate, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, a cura del lottizzante. E" fatto obbligo al titolare della Concessione edilizia / Permesso a costruire di realizzare lungo i confini con le strade un marciapiede in calcestruzzo della larghezza minima di 1.50m" (Cfr. Allegato 1).

Tale CDU conferma che lo strumento urbanistico vigente oggi è lo stesso del 29.01.2013, cioè dell'epoca della redazione della perizia nella Es. Imm. n. 76/07 RGE del Tribunale di Fermo.

Pertanto la situazione urbanistica delle particelle in questione è la stessa del 29.01.2013, che viene di seguito ribadita:

- LOTTO n°21 di 1.220mq
 - o part.1149 di 278mq ricade in zona B residenziale di completamento
 - o part.1151 di 912mq ricade in zona B residenziale di completamento
 - o part.693 di 30mq ricade su viabilità "strada di uso pubblico".
- LOTTO n°22 di 3.515mq
 - o part.1145 di 2.309mq ricade per circa 184mq in zona B residenziale di completamento e per 2.125mq in Zona verde pubblico o privato
 - o part.1146 di 946mq ricade per circa 178mq in zona B residenziale di completamento e per 768mq in Zona verde pubblico o privato
 - o part.1147 di 260mq ricade su viabilità "strada di uso pubblico".

3.1.3. Notizie sulla proprietà dei beni dei LOTTI nn. 21 e 22.

Il CTU ritiene utile per le parti fornire delle informazioni sui suddetti beni. Infatti dalle precedenti perizie redatte nella Es. Imm. n. 76/07 RGE del Tribunale di Fermo del



23.10.2009 e dall'aggiornamento degli accertamenti ipotecari alla data del 25.01.2013 risultava che i comproprietari del debitore erano :

Dalle visure catastali (Cfr. Allegato 2) e dall'atto pubblico di "Rinunzia alle quote indivise di comproprietà" del 25.09.2014, redatto dal notaio V risulta che:

- con riferimento alle partt. 1145-1146-1147 del foglio 16 i "sigg." per i diritti indivisi pari a 2/12 della piena proprietà, per i diritti indivisi pari a 1/12 della piena proprietà, ai sensi dell'art. 1104 c.c. dichiarano di rinunciare, come rinunziano ciascuno alla propria quota indivisa di comproprietà..." (Cfr. Allegato 3);
- con riferimento alla part. 1151 del foglio 16 i "sigg." per i diritti indivisi pari a 2/12 della piena proprietà, ciascuno per i diritti indivisi pari a 1/12 della piena proprietà, ai sensi dell'art. 1104 c.c. dichiarano di rinunciare, come rinunziano ciascuno alla propria quota indivisa di comproprietà..." (Cfr. Allegato 3);

Pertanto, pur non interessando la presente causa, le quote dei vari comproprietari sono cambiate secondo l'atto riportato nell'Allegato3.

3.1.4. Stima dei beni dei LOTTI 21-22

A) Considerazioni preliminari

Si rende necessario fare una breve premessa, su come sono state considerate le singole particelle, costituenti i LOTTI 21-22, stralciandola anche dalla perizia del 29.01.2013.

- o LOTTO 21 (partt.1149-1151-693)

-- la part.1149 di 278mq, ricadente in zona B residenziale di completamento e di fatto ritenuta inedificabile, viene equiparata a corte di fabbricato residenziale. Il suo



parametro unitario è il mq di superficie ed il suo valore di riferimento è pari al 5% circa del valore dei fabbricati residenziali;

-- la part.1151 di 912mq ricadente in zona B residenziale di completamento è edificabile. Il suo parametro unitario è il mc di volume (considerando solo il volume realizzabile in base alla situazione urbanistica più sfavorevole pari a circa 1470mc) ed il suo valore di riferimento è quello del mercato locale;

-- la part.693 di 30mq ricadente su viabilità "strada di uso pubblico" viene considerata di nessun valore.

o LOTTO 22 (partt.1145-1146-1147)

-- la porzione della part.1145 di circa 184mq ricadente in zona B residenziale di completamento è di fatto inedificabile ed è stata equiparata a Bosco Misto. Il suo parametro unitario è il mq di superficie ed il suo valore di riferimento è quello che scaturisce dal confronto tra quelli del V.A.M. annualità 2012 dell'Agenzia delle Entrate Settore Territorio, che comunemente vengono incrementati, e quelli del mercato locale;

-- la porzione della part.1145 di circa 2.125mq ricadente in verde pubblico o privato è inedificabile ed è stata equiparata a Bosco Misto. Il suo parametro unitario è il mq di superficie ed il suo valore di riferimento è lo stesso della precedente part. 1145.

-- la porzione della part.1146 di circa 178mq, ricadente in zona B residenziale di completamento, è di fatto inedificabile in quanto strada di uso pubblico "viabilità", che nella stima viene assunta di valore pari a zero;

-- la porzione della part.1146 di circa 768mq ricadente sulla viabilità "strada di uso pubblico" si considera di valore pari a zero.

-- la part.1147 di 260mq ricadente sulla viabilità "strada di uso pubblico accesso alle u.i. edificio part.50 si considera di valore pari a zero.

Tutto ciò premesso si passa ad illustrare il criterio di stima ed i parametri utilizzati.

B) Criterio di stima usato

Per quanto concerne il criterio di stima si individua il valore unitario di mercato da riferire e moltiplicare al volume per il terreno edificabile e per il resto alla superficie. In particolare nel caso in esame, si fa riferimento allo stesso criterio già applicato nella perizia del 29.01.2013, ovvero quello della ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, attraverso il metodo sintetico-comparativo, prendendo come riferimento il valore di immobili simili della zona.

Tale criterio tiene conto sia dell'ubicazione dell'immobile, sia della richiesta del mercato "domanda e offerta", sia della conformazione dell'immobile. Il valore di mercato viene confrontato con il valore desunto dai VAM (Valori Agricoli Medi) o con quello dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate Settore Territorio.

Nella presente perizia, partendo dalla stima già depositata il 29.01.2013, si determina:

- per il terreno edificabile il trend dei valori unitari medi delle abitazioni riferibili all'O.M.I. allora disponibili (2012) ed a quelli OMI oggi disponibili (2° semestre 2016); si applica tale variazione al valore unitario stimato nella perizia depositata il 29.01.2013 per determinare l'attuale valore di stima, ovvero quello riferito al 2° semestre 2016 che è congruo anche all'attualità.
- per il terreno bosco misto non esiste un vero e proprio trend dei valori venali unitari, in quanto oggi nella zona non esiste un mercato di questa categoria di terreno, che è poco presente in zona e che comunque si inquadra all'interno di quelli agricoli; pertanto per esso nella stima si fa riferimento ai valori agricoli medi (VAM) dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio, precisando che all'epoca della perizia del 29.01.2013 i valori di mercato coincidevano a quelli VAM incrementati di 2-3 volte, mentre oggi vanno incrementati fino a circa 2 volte. Nel caso in esame si prendono come riferimento quelli VAM disponibili, ovvero per la Provincia di Ascoli Piceno l'annualità 2012 da riportare al 2016, ragguagliandoli con quelli della Provincia di Ancona.

C) Valore unitario di stima

- ✓ Area Edificabile



Al fine di calcolarne poi la variazione del valore, di seguito si riportano i valori OMI delle due epoche di stima, riferiti al Comune di Montegranaro zona D1 (Cfr. Allegato 4).

Con riferimento sempre al 2° semestre 2016, i valori minimi e massimi dell'OMI sono:

-- per abitazioni "normali" €/mq 860,00÷1.150,00 di superficie commerciale, (valore medio di €/mq 1.005,00).

Con riferimento sempre al 1° semestre 2012 (Perizia 29.01.2013), i valori minimi e massimi dell'OMI sono (Cfr. Allegato 5):

-- per abitazioni "normali" €/mq 1.100,00÷1.400,00 di superficie commerciale, (valore medio di €/mq 1.250,00).

Da quanto sopra deriva che nella zona in esame con evidente prevalenza di abitazioni in condizioni normali, la variazione percentuale o meglio la riduzione dei prezzi di mercato tra il 2012 ed il 2016 è stata pari a:

$$= (x_f - x_i) / x_i * 100 = ((1.005,00 - 1.250,00) / 1.250,00) * 100 = - 19,60\%$$

Pertanto c'è stato un decremento di circa il 20%, che può essere applicato anche al terreno edificabile, confinante con un fabbricato in evidente degrado, abitato prevalentemente da nordafricani.

Applicando tale decremento, il valore unitario del terreno edificabile diventerebbe:

$$\text{€/mc } 100,00 * 80\% = 80,00 \text{ €/mc.}$$

✓ Terreno bosco misto

Come detto per le aree agricole (categoria bosco misto) il valore unitario medio di stima "€/mq" viene stabilito, facendo riferimento al VAM (Cfr. Allegati 4 e 5), che per la provincia di Ascoli Piceno si fermano al 2012, mentre per quella di Ancona sono disponibili sia quelli del 2012 che del 2016. Si precisa che il VAM della categoria Bosco Misto di Montegranaro è lo stesso nelle annualità 2011 e 2012.

Con riferimento all'annualità 2012, i valori del VAM dell'Agenzia per Montegranaro è il seguente:

-- per terreni agricoli "bosco misto" €/mq 0,61, che rapportato all'annualità 2016 equivale a circa 0,64€/mq. Il ragguglio è stato eseguito con i dati del VAM della "Regione Agraria" n.4 e n.6 della Provincia di Ancona, disponibili per le annualità 2012 e



2016.

Inoltre considerando che in genere il valore del VAM oggi va incrementato di circa 2 volte per avere quello di mercato si ottiene il valore unitario di €/mq 1,28.

Pertanto come valore unitario a base della stima, lo scrivente ha ritenuto equo attribuire il valore di **1,30€/mq**.

D) RIEPILOGO PARAMETRI e STIMA

In definitiva parametri usati per la stima sono:

- il metro cubo per le superfici edificabili zone B residenziali di completamento;
- il metro quadrato per le superfici a verde pubblico o privato equiparate a bosco misto;
- il metro quadrato per le superfici considerate corte di fabbricato residenziale.

In definitiva nella stima lo scrivente tecnico estimatore ha ritenuto equo attribuire i seguenti valori unitari:

- per zone B residenziali di completamento = €/mc 80,00
- per zone B residenziali di completamento equiparate a corte di fabbricato residenziale= €/mq 50,00
- per zone B residenziali di completamento equiparate a bosco misto= €/mq 1,30
- per zone B residenziali di completamento equiparate a strada uso pubblico= €/mq 0,00
- per zone V verde pubblico o privato equiparate a bosco misto= €/mq 1,30
- per zone ricadenti sulla viabilità = €/mq 0,00.

E) STIMA DEI LOTTI

La stima dei beni di ciascun LOTTO è riportata in dettaglio nelle Tab.1-2, in cui per ciascun bene sono indicate la tipologia, la superficie, il valore unitario ed il valore totale.



STIMA DEL LOTTO n°21 (Area Montegranaro Fog.16 part.1149-1151-693)							
SUPERFICIE COMMERCIALE							
PARTE EDIFICABILE							
Descrizione	Sup mq	Altezza	Vol mc	Coef Rid	Vol commer.		
part.1151 (Zona B residenziale di completamento)	210,00	7,00	1.470,00	1,00	1.470,00		
SUPERFICIE COMMERCIALE							
PARTE NON EDIFICABILE							
Descrizione			Sup mq	Coef Rid	Sup commer.		
part.1149 (Zona B resid. di compl. equiparata a corte fabr.resid)			278,00	1,00	278,00		
part.693 (strada di uso pubblico)			30,00	1,00	30,00		
A	VOLUME COMMERCIALE PARTE EDIFICABILE					1.470,00	
B	SUPERFICIE COMMERCIALE PARTE NON EDIFICABILE "corte"					278,00	
C	SUPERFICIE COMMERCIALE PARTE NON EDIFICABILE "strada uso pubblico"					30,00	
VALORE UNITARIO DI STIMA							
PARTE EDIFICABILE							
	Valore di compravendita di immobili simili nella zona. "part.1151"					80,00	
D	PIU' PROBABILE "VALORE UNITARIO DI STIMA" EDIFIC.					€/mq	80,00
PARTE NON EDIFICABILE							
	Valore di compravendita di immobili simili nella zona. "part.1149"					€/mq	50,00
	Valore medio desunto dall'OMI "part.1149"					€/mq	50,00
	Valore di compravendita di immobili simili nella zona. "part.619"					€/mq	0,00
E	PIU' PROBABILE "VALORE U. DI STIMA" NON RES. "corte"					€/mq	50,00
F	PIU' PROBABILE "VALORE U. DI STIMA" NON RES. "strada"					€/mq	0,00
VALORE del LOTTO							
	Parte Edificabile A*D "part.1151"						117.600,00
	Parte Non Edificabile B*E "part.1149 corte fabbricato"						13.900,00
	Parte Non Edificabile C*F "part.693 strada uso pubblico"						0,00
	VALORE del LOTTO n°21						131.500,00

Tab. 1



STIMA DEL LOTTO n°22 (Area Montegranaro Fog.16 partt.1145-1146-1147)				
SUPERFICIE COMMERCIALE				
PARTE A BOSCO MISTO				
Descrizione		Sup.mq	Coef.Rid	Sup.commer.
porzione part.1145 (Zona B equiparata a Bosco misto)		184,00	1,00	184,00
porzione part.1145 (Zona Verde pubbl. o priv. equiparata a Bosco misto)		2.125,00	1,00	2.125,00
PARTE A STRADA USO PUBBLICO				
Descrizione		Sup.mq	Coef.Rid	Sup.commer.
porzione part.1146 (Zona B equiparata a strada uso pubblico)		178,00	1,00	178,00
porzione part.1146 (strada uso pubblico)		768,00	1,00	768,00
part.1147 (strada di uso pubblico)		260,00	1,00	260,00
A SUPERFICIE COMMERCIALE PARTE A BOSCO MISTO				2.309,00
B SUPERFICIE COMMERCIALE PARTE A STRADA PRIVATA				1.206,00
VALORE UNITARIO DI STIMA				
PARTE BOSCO MISTO				
Valore di compravendita di immobili simili nella zona.	€/mq			
Valore medio desunto VAM (0,64x2)	€/mq			1,28
C PIU' PROBABILE "VALORE UNITARIO DI STIMA" BOSCO MISTO €/mq				1,30
PARTE STRADA USO PUBBLICO				
Valore di compravendita di immobili simili nella zona.	€/mq			0,00
Valore desunto da VAM	€/mq			0,00
D PIU' PROBABILE "VALORE UNITARIO DI STIMA" STRADA €/mq				0,00
VALORE del LOTTO				
part.1145 (Parte Bosco misto) A*C				3.001,70
partt.1146-1147 (Parte strada uso pubblico) B*D				0,00
VALORE del LOTTO n°22				3.001,70

Tab. 2

In definitiva con la stima aggiornata dei beni, rappresentati dai due Lotti in questione si ottiene il seguente valore:

- LOTTO 21: € 131.500,00 che arrotondato a € 1000,00 diventa € 132.000,00;
- LOTTO 22: € 3.001,70 che arrotondato a € 1000,00 diventa € 3.000,00.



4. CONSIDERAZIONI DEL CTU sulle osservazioni alla bozza

Come disposto dal GOT il sottoscritto ha inviato la bozza di perizia alla parte costituita in causa. In merito alla bozza lo studio Legale mezzo pec comunicò al sottoscritto che *"per conto della che la Banca non ritiene di dover formulare osservazioni in merito"*.

Pertanto non essendo state fatte osservazioni alla bozza, il CTU non ha considerazioni da fare.

5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare sinteticamente le conclusioni, alle quali è giunto nell'espletamento dell'incarico di C.T.U.:

- Il LOTTO 21 è formato dalle partt. 1149, 1151 e 693 del foglio 16 il cui valore venale aggiornato all'attualità ammonta a € 132.000,00;
- Il LOTTO 22 è formato dalle partt. 1145, 1146 e 1147 del foglio 16 il cui valore venale aggiornato all'attualità ammonta a € 3.000,00;

Per quanto non riportato sinteticamente nelle conclusioni si rimanda al resto della perizia.

Si Allegano:

- Allegato 1 "Certificato di Destinazione Urbanistica"
- Allegato 2 "Documentazione Catastale"
- Allegato 3 "Atto di Rinunzia Notaio Varriale 2014"
- Allegato 4 "Valori OMI 2016 e VAM"
- Allegato 5 "Valori OMI 2012 e VAM"

Fermo, li 21.10.2017

Firmato digitalmente da

Maurizio Diomedì

Il C.T.U.

CN = Diomedì Maurizio
O = Ordine degli Ingegneri
della Provincia di
Fermo/1854290440
T = Ingegnere
C = IT

