

# TRIBUNALE DI FERMO

---

Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.N. 1/2016 Es. Imm.

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- DEBITORE (Controparte):

xxxxxx

- CREDITORE PROCEDENTE (Parte Ricorrente):

xxxxxxx

ESPERTO INCARICATO

Dott. Ing. Benedetta Marcozzi

Via Nicola Laurantoni, 30

Fermo (FM)

Tel: 339 7031458

## PREMESSA

La sottoscritta Ing. Benedetta Marcozzi (c.f. MRCBDT80D51H769T) con studio in Fermo, via Nicola Laurantoni n.30, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno con il n.1550 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Fermo, veniva incaricata il giorno 07/02/2023 di redigere un elaborato peritale integrativo aggiornato riferito all'intero compendio immobiliare relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 1/2016 Rg. Es. riunita alla n.79/2018 Rg. Es.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, dopo aver riesaminato gli atti, fissava per il giorno 22/02/2023 alle ore 14:30 un sopralluogo presso i beni pignorati alla presenza dell'esecutato e del custode al fine di procedere alla ricognizione degli stessi e verificarne lo stato.

Si presentavano all'appuntamento il Sig. [REDACTED], esecutato, assistito dal proprio legale Avvocato [REDACTED] e l'Avv. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Del presente incontro emerge che lo stato degli immobili restava invariato rispetto a quanto precedentemente verificato e veniva redatto verbale sottoscritto dalle parti.

L'attività del sottoscritto ha riguardato, come richiesto nei quesiti formulati dal Giudice, la redazione di un elaborato integrativo che tenesse conto della riunione delle due esecuzioni immobiliari in premessa, procedendo, se possibile, alla composizione di un unico lotto.

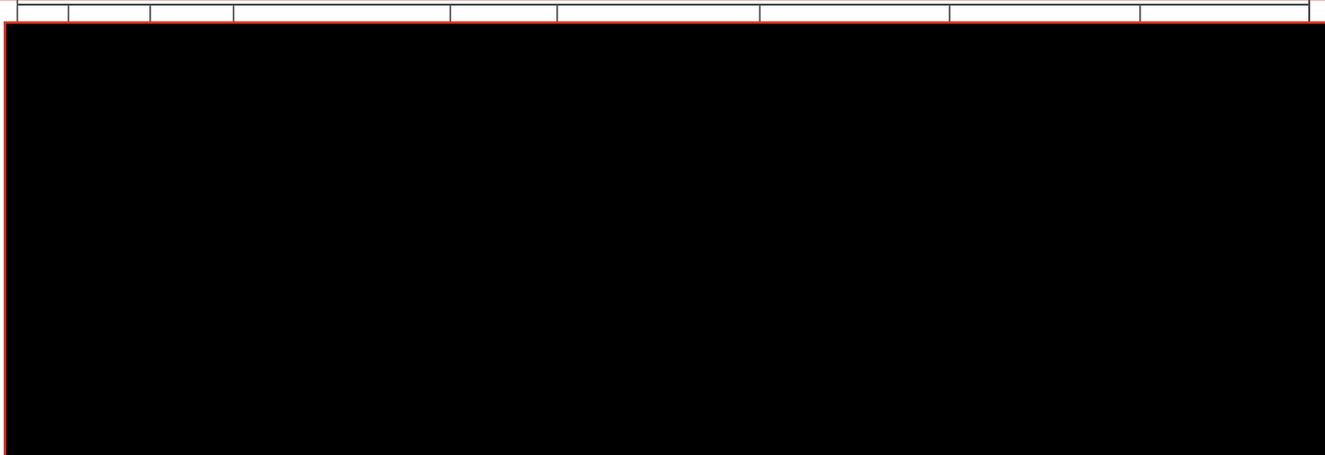
Valutata la tipologia di beni periziati, le caratteristiche di pertinenzialità fra gli stessi e la scarsa mobilità del mercato immobiliare nella zona, resta difficile poter includere l'intero compendio in un unico lotto, ritenendo che sia più opportuno, anche al fine di favorire qualche possibilità di vendita, formare tre lotti distinti.

La stima dei lotti è stata riformulata tenendo conto delle attuali condizioni di mercato.

### 1. DATI ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LORO IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono oggetto di stima nell'ambito del procedimento esecutivo i seguenti immobili siti tutti nel Comune di Montelparo e così catastalmente censiti:

LOTTO 1							
COMUNE DI MONTELPARO - NCEU							
FG	PART	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	QUOTA PIGNORATA
13	459	3	C/3	1	72 mq	119,99	1/1
13	459	5	C/2	2	27 mq	33,47	1/1
13	459	7	C/6	1	18 mq	27,89	1/1



LOTTO 3								
COMUNE DI MONTELPARO - NCT								
FG	PART	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	QUOTA PIGNORATA
13	454	AA	BOSCO MISTO		00.11.27	1,16	0,17	1/1
		AB	PASCOLO	2	00.00.03	0,01	0,01	
13	457		SEMINATIVO	4	00.00.10	0,03	0,04	1/1
13	474	AA	SEMINATIVO	3	00.06.00	1,7	2,94	1/1
		AB	BOSCO MISTO		00.03.00	0,31	0,05	
		AC	BOSCO CEDUO	3	00.03.40	0,21	0,02	
13	616		SEMINATIVO	4	00.02.30	0,59	1,01	1/1
13	618		SEMINATIVO	4	00.81.00	20,92	35,56	1/1
13	261		SEMINATIVO	4	00.90.80	23,45	39,86	1/1
13	458		SEMINATIVO	4	00.12.40	3,2	5,44	1/1
13	465		SEMINATIVO	4	00.00.15	0,04	0,07	1/1
13	614		SEMINATIVO	4	00.97.70	25,23	42,89	1/1
13	615		SEMINATIVO	4	00.70.30	18,15	30,86	1/1

I beni sottoposti a pignoramento elencati in precedenza risultano intestati al Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) per diritto di proprietà pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni, in virtù dei seguenti atti rilevabili nel ventennio precedente la data di pignoramento:

- Atto di Donazione a rogito Notaio Vittorio Rossetti di Porto San Giorgio rep.109997 trascritto il 26/01/1988 ai nn.487/374, con il quale il Sig. [REDACTED] dona i beni oggetto di pignoramento ed altri beni in ragione di 1/6 ciascuno ai figli [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED] ([REDACTED]) ed in ragione di 2/6 al proprio coniuge [REDACTED] ([REDACTED]).

- Atto di compravendita a rogito Notaio Vittorio Rossetti di Porto San Giorgio rep.109997 trascritto il 26/01/1988 ai nn.488/375, con il quale i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistano dalle Sig.re [REDACTED], in parti uguali, tutti i diritti ragioni ed azioni pari a 4/6 sui beni precedentemente acquisiti per donazione.

Atto di Divisione a Rogito del Notaio Enrico Marchetti di Porto San Giorgio rep. 8924/2257 trascritto il 30/8/2005 ai n. 7697/4760 con il quale vengono suddivise le proprietà fra i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

### LOTTO: 1

L'immobile Contraddistinto al NCEU al foglio 13 part 459 sub 3, a destinazione "Laboratorio artigianale" è sito in Contrada Celestiale e collocato al piano terra-seminterrato di un immobile disposto su due piani attiguo ad una palazzina plurifamiliare di proprietà dello stesso esecutato; detto laboratorio è diviso in due stanze principali con annessi servizi igienici e due ingressi dall' esterno.

L'immobile denominato "Magazzino" e contraddistinto al NCEU al foglio 13 part 459 sub 5 è una porzione di manufatto con struttura in legno e tamponato con onduline in lamiera, collocato nelle vicinanze degli altri immobili oggetto del pignoramento; si eleva di un piano fuori terra ed è privo di divisioni interne ed ha un ingresso dall'esterno.

L'immobile denominato "Rimessa", contraddistinto al NCEU al foglio 13 part 459 sub 7, è una porzione di manufatto latero cementizio di piccola entità disposto su un piano terra ed un piano sotto strada, adibito a ricovero animali da cortile.

### LOTTO 2:

Trattasi di appartamento sito al piano primo di una palazzina bifamiliare con annesso garage e porzione di

### **LOTTO 3:**

Trattasi di terreni agricoli siti in C.da Celestiale del comune di Montelparo destinati a "bosco misto" e "seminativo". Detti terreni sono ad oggi in parte fittati.

Gli immobili denominati in tabella "terreni a bosco misto", sono contraddistinti al NCT al Foglio 13, particelle 454, 457, 474, 616, 618, e si collocano in un contesto paesaggistico collinare ubicato nelle zone "E" agricole del comune di Montelparo; trattasi di appezzamenti di terreno che per le loro caratteristiche morfologiche prevalentemente pendenti oltre il 30%, in parte sovrastati da vegetazione boschiva ed attraversati da corsi d'acqua, pur essendo destinati ad attività agricole, offrono poca possibilità di esercitare su di essi delle lavorazioni finalizzate alla semina di colture produttive o di altro genere.

Gli immobili denominati "terreni seminativi" e contraddistinti al NCT al Foglio 13 particelle 261, 458, 465, 614, 615, sono ubicati nelle vicinanze degli altri immobili di cui al pignoramento in oggetto e compresi nelle zone "E" agricole del comune di Montelparo; le loro caratteristiche morfologiche sono più concilianti alle attività agricole produttive di vario genere.

### **3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

#### **LOTTO 1:**

Sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Montelparo i seguenti titoli abilitativi al laboratorio artigianale:

- Permesso di Costruire in sanatoria n.2/S rilasciato dal Comune di Montelparo in data 25 maggio 2005 e successiva pratica edilizia n. 115 del 1995

Dalla documentazione reperita si rileva che lo stato attuale rilevato per l'immobile risulta conforme.

Le baracche ed i manufatti di cui ai sub 5 e 7 sono stati edificati antecedentemente al 2 settembre 1967 e pertanto non sono rinvenibili precedenti edilizi trattandosi di zona agricola per la quale la Legge Urbanistica non prevedeva la richiesta di alcuna Licenza di Costruzione.

Dopo l'evento sismico avvenuto nell'Agosto 2016 l'immobile è risultato inagibile a seguito di sopralluogo coordinato dalla Protezione Civile con relativa compilazione da parte della squadra SF335 della scheda FAST n. 044 del 04/12/2016 con esito inagibile; a tergo della stessa il comune di Montelparo ha emesso Ordinanza Sindacale n.50/2016 con la quale si dichiarava la totale inagibilità dell'intero fabbricato, e quindi anche della porzione pignorata.

Nelle more delle tempistiche e delle modalità previste dal Commissario Straordinario per la Ricostruzione del Sisma Centro Italia, l'edificio potrà essere oggetto di riparazione finanziata dalla struttura stessa con fondi pubblici. L'esecutato, congiuntamente con il proprietario degli immobili facenti parte della stessa unità strutturale non oggetto di procedura, hanno già incaricato un tecnico per l'espletamento delle pratiche necessarie e per la redazione del progetto.

#### **LOTTO 2:**

Completati i reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Montelparo i seguenti titoli abilitativi relativi ai

Dal  
risu

Il t  
(co

### **LOTTO 3**

È stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Montelparo il Certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili oggetto di pignoramento (agli atti). Le destinazioni urbanistiche ivi riportate e quelle effettivamente praticate risultano conformi.

#### **4. INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili pignorati sono attualmente in possesso ed in uso del nucleo familiare del soggetto esecutato, costituito da n.2 persone.

Gli occupanti dichiarano che gli immobili di cui al lotto 1 e 2 non sono locati a terzi; si verifica che non esistono contratti di fitto o locazione in essere. Comunque, lo scrivente, in obbligo, ha avvisato gli occupanti di esimersi nel concedere l'immobile per una eventuale locazione considerata la procedura civile in corso.

In riferimento al lotto 3, l'esecutato dichiara che parte degli immobili oggetto del pignoramento, nello specifico le particelle, 261,614,615,618, sono stati ceduti con Verbale Sindacale di locazione stipulato in data 11 novembre 2017, con durata di dieci anni al Sig. [REDACTED], agricoltore diretto, al fine di esercitare la propria attività. Il contratto in allegato prevede la corresponsione di un canone annuo di euro 200,00.

Gli immobili pignorati al LOTTO 1-2 sono inseriti in un contesto edilizio privo di amministrazione condominiale, pertanto non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie non deliberate, eventuali spese condominiali scadute.

Gli immobili pignorati al LOTTO 3 sono inseriti in un contesto agricolo gestito in parte dal locatario ed in parte dal proprietario; non si rilevano spese fisse di gestione.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., sono emersi i vincoli ed oneri giuridici gravanti su tutti i beni oggetto della presente perizia e di seguito riportati:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 24/11/2007 R.G. 12597 e R.P. 2961 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] i codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; debitore non datore di ipoteca [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Capitale euro 160.000, ipoteca euro 320.000 durata 30 anni (la suddetta ipoteca riguarda altri immobili non oggetto della presente procedura).

### Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo in data 28/05/2018 al n.2985 R.G. ed al n.4066 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
- Non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Non sono state riscontrate convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
- da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene, neppure di natura condominiale.
- da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, i beni pignorati non sono gravati da usufrutto.

Gli immobili oggetto della presente procedura non risultano ricadere su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art.826 c.c. di un ente pubblico, né risultano gravanti sugli stessi vincoli preordinati all'esproprio o comunque procedure espropriative attive.

Dalle risultanze delle indagini esperite dal sottoscritto è possibile asserire che l'immobile pignorato non risulta gravato da censo livello o uso civico e che il diritto sul bene non è di natura concessoria; lo stesso non presenta valore di interesse storico, artistico, archeologico o etnografico, né presenta valore culturale o paesaggistico e pertanto non è sottoposti a tutela secondo le disposizioni della vigente normativa di cui agli artt. 1 e 3 Legge 1089/1939 e successive modifiche (T.U. D. Lgs. 490/1999 capo I) e del D.Lgs. 42/2004.

## **6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

### **6.1 LOTTO 1**

#### **6.1.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE**

Gli immobili oggetto di stima sono collocati nel comune di Montelparo in c. da Celestiale n.8., in una zona destinata principalmente a residenze e ad uso agricolo. Il capoluogo, ove sono collocati i principali servizi, dista circa 3.5 Km.

L'edificio di cui fa parte l'immobile distinto al NCEU, alla particella 459 sub 3, denominato in precedenza "Laboratorio", viste le caratteristiche costruttive in muratura di mattoni realizzati a mano, risale presumibilmente agli anni quaranta, anche se si evincono interventi a carattere manutentivo effettuati in epoche più recenti; l'accesso è garantito da una strada privata che serve anche la palazzina di cui al lotto 2 e conduce alla corte privata. La proprietà confina a sud ovest con corte ove insiste la palazzina di cui fa parte l'immobile oggetto del pignoramento al lotto 2, a nord est con terreni agricoli di altra proprietà.

Nello stesso lotto sono compresi altri due immobili di contenute dimensioni; si tratta di due strutture adibite a ricovero di animali ed attrezzi. Oggetto di pignoramento sono porzione di detti immobili.

Quello precedentemente denominato "Rimessa" contraddistinto al NCEU, alla particella 459, sub 7, è realizzato con sistemi di costruzione in muratura è collocato nelle vicinanze degli altri immobili oggetto del

pignoramento è diviso in diversi spazi angusti di cui in parte sotto il livello del piano di campagna e destinato al ricovero di animali da cortile.

L'immobile precedentemente denominato "Magazzino", contraddistinto al NCEU, alla particella 459, sub 5, confina a nord est con terreni agricoli di altra proprietà ed a sud ovest con spazi condominiali annessi alle proprietà del soggetto esecutato ed è una porzione di una struttura avente caratteristiche costruttive composte da intelaiatura in legno, tamponata da onduline in lamiera zincata. Lo stato di conservazione presenta la necessità di un intervento radicale di ristrutturazione.

**Documentazione Fotografica:**



FOTO 1-LOTTO 1: ESTERNO DEL L'EDIFICIO DI CUI IL LABORATORIO FA PARTE – LATO SUD OVEST



FOTO- 2-LOTTO 1: ESTERNO DEL L'EDIFICIO "RIMESSA"



FOTO- 3-LOTTO 1: ESTERNO DEL L'EDIFICIO "MAGAZZINO"

### 6.1.2 CARATTERISTICHE INTERNE DEL LABORATORIO.

L'edificio è composto da due piani fuori terra di cui uno sottotetto; oggetto del pignoramento è porzione del piano terra il quale si distribuisce in due ambienti aventi quote di calpestio differenti. Internamente è rifinito con pavimentazioni di ceramica, intonaci civili alle pareti ed è munito di impianto termico ed elettrico, vista la destinazione di laboratorio per cui precedentemente è stato utilizzato. All'interno si trovano doppi servizi igienici, gli infissi esterni sono in legno, mentre quelli interni in PVC. L'accesso dall'esterno avviene tramite portone di ampia dimensione prospiciente la corte esterna esclusiva. È collegato internamente ai piani superiori tramite scala interna, ma si precisa che il piano superiore è di altra proprietà.

Lo stato di conservazione generale è di buon livello, penalizzato da lesioni presenti alle murature portanti interne, come si nota dalla documentazione fotografica allegata, e a seguito delle quali l'intero edificio è stato dichiarato inagibile in forza di ordinanza sindacale dal 2016.

Dopo l'evento sismico avvenuto nell'Agosto 2016 l'immobile è risultato inagibile a seguito di sopralluogo coordinato dalla Protezione Civile con relativa compilazione da parte della squadra SF335 della scheda FAST n. 044 del 04/12/2016 con esito inagibile; a tergo della stessa il comune di Montelparo ha emesso Ordinanza Sindacale n.50/2016 con la quale si dichiarava la totale inagibilità dell'intero fabbricato, e quindi anche della porzione pignorata.

Nelle more delle tempistiche e delle modalità previste dal Commissario Straordinario per la Ricostruzione del Sisma Centro Italia, l'edificio potrà essere oggetto di riparazione finanziata dalla struttura stessa con fondi pubblici. L'esecutato, congiuntamente con il proprietario degli immobili facenti parte della stessa unità strutturale non oggetto di procedura, hanno già incaricato un tecnico per l'espletamento delle pratiche necessarie e per la redazione del progetto.



FOTO -4-LOTTO 1: INTERNO DEL LABORATORIO



FOTO-5-LOTTO 1: INTERNO DEL LABORATORIO



FOTO -6-LOTTO 1: INTERNO DEL LABORATORIO

### 6.1.3 CONSISTENZA

La consistenza viene calcolata sulla base dei disegni geometrici e delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo. Si ricorda che la superficie commerciale deve intendersi ottenuta dalla superficie al lordo delle metrature dell'immobile moltiplicata per un coefficiente  $\leq 1$  (minore o uguale ad 1) determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti ed al loro stato di manutenzione.

Le parti condominiali non vengono in questa fase considerate nel calcolo della consistenza; se ne terrà conto nella valutazione del costo unitario costituendo un fattore di incremento del valore del bene

Particella - Cat	SUL	coef.	Superficie Commerciale
<b>LABORATORIO: part 459-sub 3</b>	84,00	1/1	84,00
<b>RIMESSA: part 459-sub 5</b>	30,00	1/2	15,00
<b>MAGAZZINO: part 459-sub 7</b>	20,00	1/2	10,00
<b>TOTALE</b>			<b>109,00</b>

### 6.1.4 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per

determinare il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà dovute alla contrazione del mercato immobiliare dell'ultimo periodo ed al gran numero di immobili attualmente sul mercato il cui prezzo di vendita proposto dalle agenzie e dai privati non incontrano la domanda, riducendo il numero stesso delle transazioni immobiliari concretamente avvenute. Il terremoto dell'agosto 2016 ha ulteriormente condizionato il mercato azzerando nei territori del cratere le compravendite immobiliari. Partendo dal presupposto che la finalità di tale stima è volta all'alienazione dei beni in oggetto in tempi relativamente brevi il sottoscritto ha preferito far riferimento ai prezzi di compravendita praticati nella zona per beni simili in epoche recenti, piuttosto che agli annunci presenti nelle agenzie e nei siti di settore. Si è provveduto, pertanto, a contattare alcune agenzie immobiliari attive sul territorio ed all'elaborazione di quanto rilevato secondo tre distinti criteri di stima:

- stima sintetica per comparazione diretta
- stima analitica per comparazione indiretta (capitalizzazione dei redditi)
- stima sintetica utilizzando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona in esame.

Nella stima non si tiene conto dell'attuale inagibilità del laboratorio essendo già stato dato incarico ad un tecnico di attivare le pratiche di riparazione finanziate da fondi pubblici nell'ambito della Ricostruzione Sisma Centro Italia.

#### **6.1.5 STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA**

Dalle indagini esperite si può rilevare che, per immobili della stessa epoca costruttiva e consistenze analoghe, i prezzi generalmente praticati possono oscillare fra i 300 e gli 550 euro al mq.

Nella formazione del prezzo si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Il "Laboratorio" necessita di un intervento di manutenzione strutturale e di un adeguamento sulle finiture interne ed esterne, così come gli impianti.
- Il "Magazzino" e la "Rimessa", necessitano di una ristrutturazione integrale.
- il contesto esterno vede la presenza di ampio spazio circostante ma l'area non è attualmente né recintata né pavimentata, accessibile da altro fondo; si rileva oltretutto che gli immobili fanno parte di un contesto edilizio costituito anche da altre proprietà in cui è forte la componente familiare.

Per le motivazioni di cui sopra si è ritenuto di poter applicare a tutti i beni del lotto oggetto di stima lo stesso valore unitario pari ad euro 300,00.

Da ciò derivano i seguenti valori:

Mq 109, 00 x euro/mq 300 = 32.700, 00 euro

L'importo complessivo secondo il criterio di stima per comparazione diretta è pari ad **euro 32.700,00**.

### 6.1.6 STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il valore di mercato dell'immobile può essere considerato alla stregua di un qualsiasi capitale e reddito connesso. Il reddito prodotto dal bene che dovrà essere capitalizzato sarà quello lordo, vale a dire il canone di affitto annuale, decurtato delle spese di manutenzione, servizi, improduttività assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione ed imposte.

#### - Reddito lordo

Il reddito lordo, o canone d'affitto annuo dell'immobile, può essere desunto attraverso indagini di mercato. Dai prezzi riscontrabili in zona per immobili simili, può essere assunto un prezzo di 300 euro mensili, pari a 3.600 euro lordi annui.

#### - Spese in detrazione dal reddito

In bibliografia è possibile trovare una serie di valori percentuali sul reddito per quantificare le spese in detrazione, derivanti da statistiche e studi condotti sull'argomento. Si è ritenuto di procedere tenendo conto di tali fonti presenti sui maggiori manuali, avendo cura di ponderare la scelta sulle oscillazioni proposte, sulla base delle caratteristiche proprie del bene.

Nello specifico, vista anche l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione, si ritiene ragionevole assumere una incidenza percentuale delle spese sul reddito del 30%,

#### Stima del Saggio di capitalizzazione

Sarà valutato con procedimento analitico, partendo da un saggio di capitalizzazione medio di mercato al quale si aggiungono incrementi e decrementi.

Il tasso medio rilevato dalle principali pubblicazioni di settore è del 6 %, incrementabile o decurtabile in base a fattori propri del bene.

#### Calcolo del Valore per capitalizzazione

Valore di mercato = (Reddito lordo – Spese) / r

Appartamento piano terra e pertinenze

$V_m = 1$

$3.600 * (1 - 0.30) / 0.06 = 42.000$  euro

Il valore stimato con questo secondo metodo è di **euro 42.000,00**.

### 6.1.7 STIMA ANALITICA PER PARAMETRI OMI

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita. Per ogni zona, per ogni tipologia di bene e per ogni stato conservativo assegna un valore massimo ed uno minimo di valore di mercato unitario. Alla sensibilità del tecnico è demandata la scelta del valore all'interno del range fornito.

Gli immobili da stimare rientrano nella fascia R1 extraurbana-porzione agricola del territorio e le quotazioni prese a riferimento risalgono al primo semestre 2016 in quanto le quotazioni successive sono state sospese a causa dell'evento sismico del 24 agosto 2016 che ha sensibilmente alterato lo stato delle compravendite per i territori maggiormente colpiti.

I valori indicati per immobili destinati a rimesse o magazzini con stati conservativi normali oscilla dai 280,00 euro/mq ai 500 euro/mq.

Nel caso specifico si è scelto di adottare, visto il buono stato di conservazione, la disponibilità di una vasta corte esterna, le migliorie impiantistiche presenti, un valore pari ad euro 400,00 al mq.

Da ciò derivano i seguenti valori:

Mq 109, 00 x euro/mq 300 = 32.700 euro

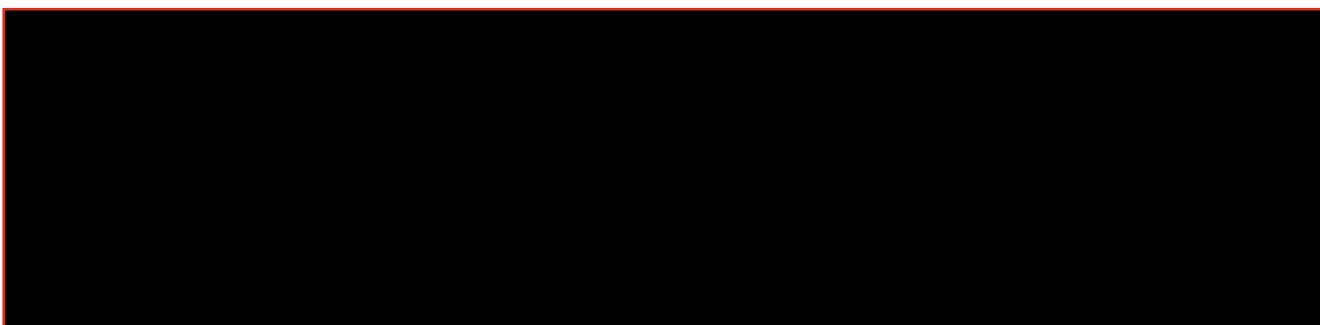
Il più probabile valore di mercato secondo il criterio di stima per comparazione diretta con parametri OMI è pari ad **euro 32.700,00**.

#### **6.1.8 CONCLUSIONI SUL PROCESSO ESTIMATIVO**

Volendo mediare il valore stimato secondo le tre tipologie di prezzo di mercato, il valore che sembra congruo imputare al complesso dei beni oggetto di stima è il seguente:

Il valore complessivo di tutti i beni è stimato pari ad **euro 35.000,00**.

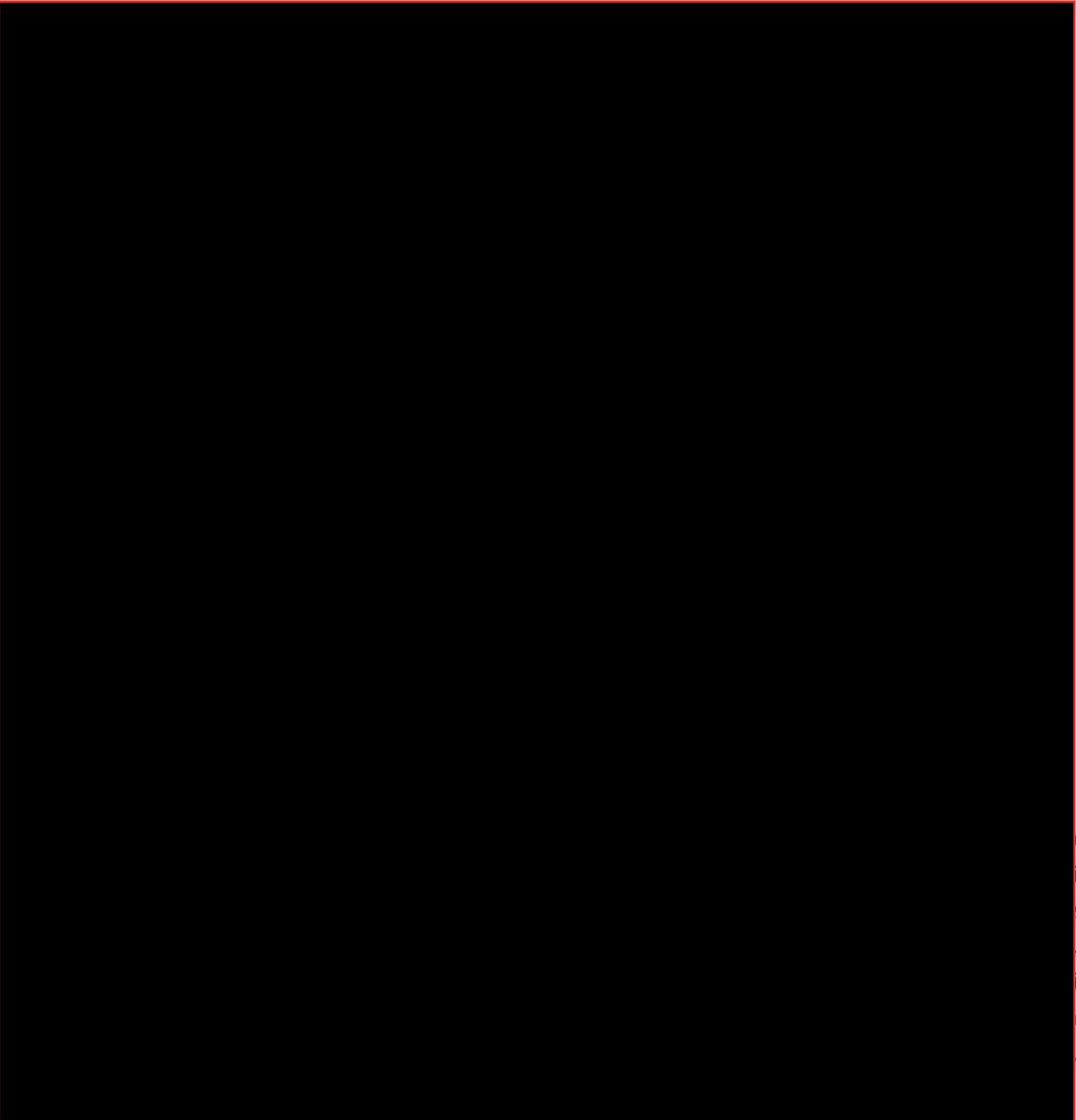
#### **6.2 LOTTO 2**



conduce ai beni di cui al lotto 1.



FIGURA 1: ESTERNO

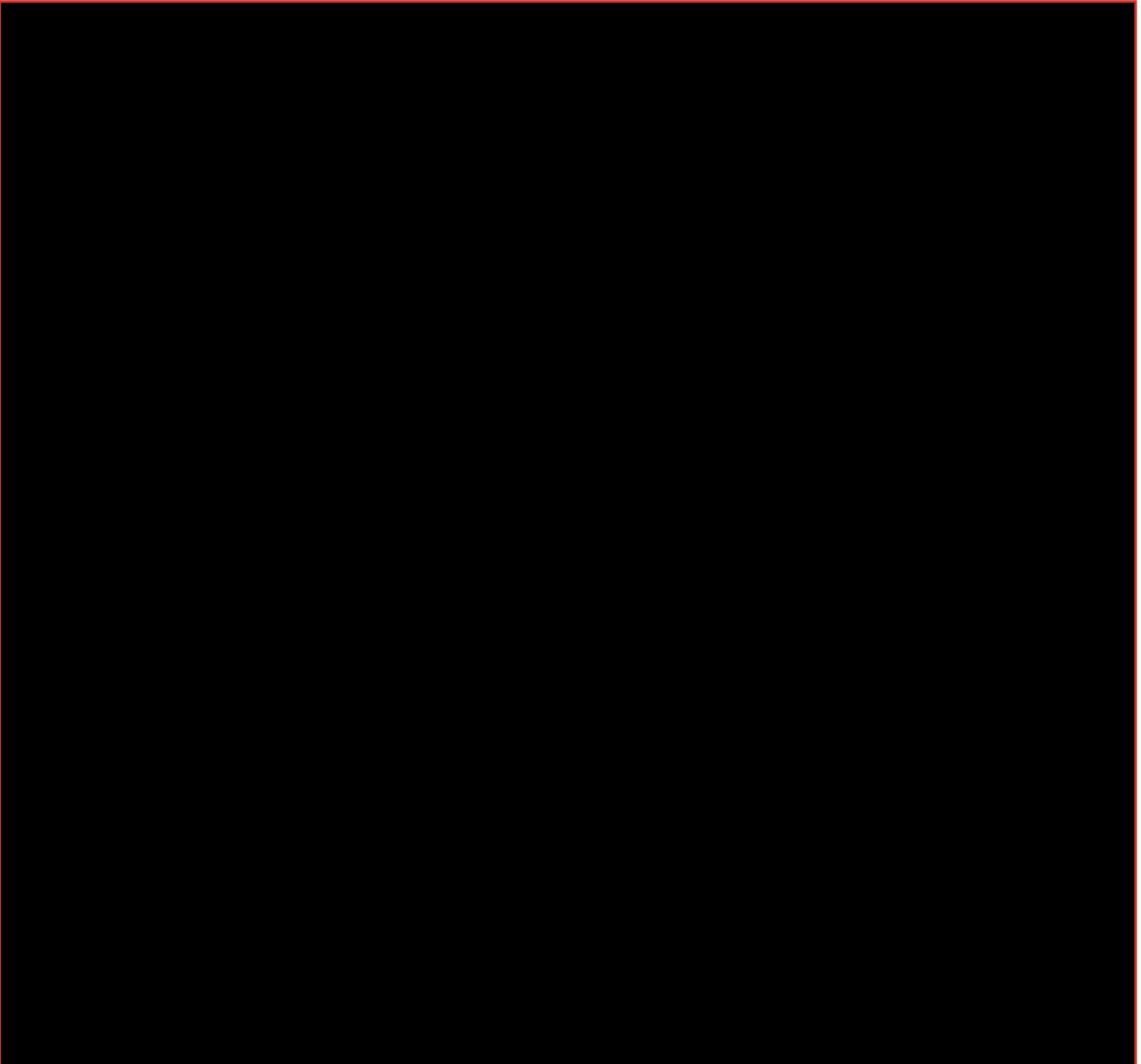


ESTE

L'ap  
sud  
70.  
star  
L'ap  
rilev  
gior  
por



FOTO 1



FO

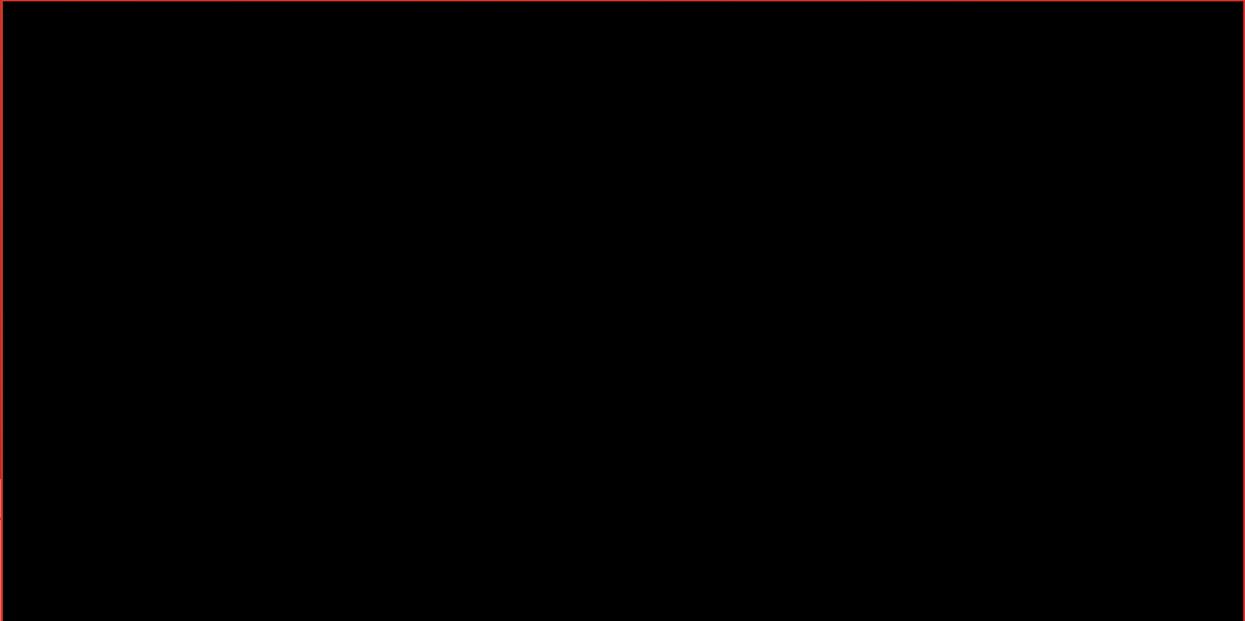
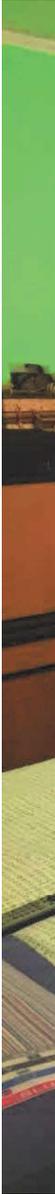




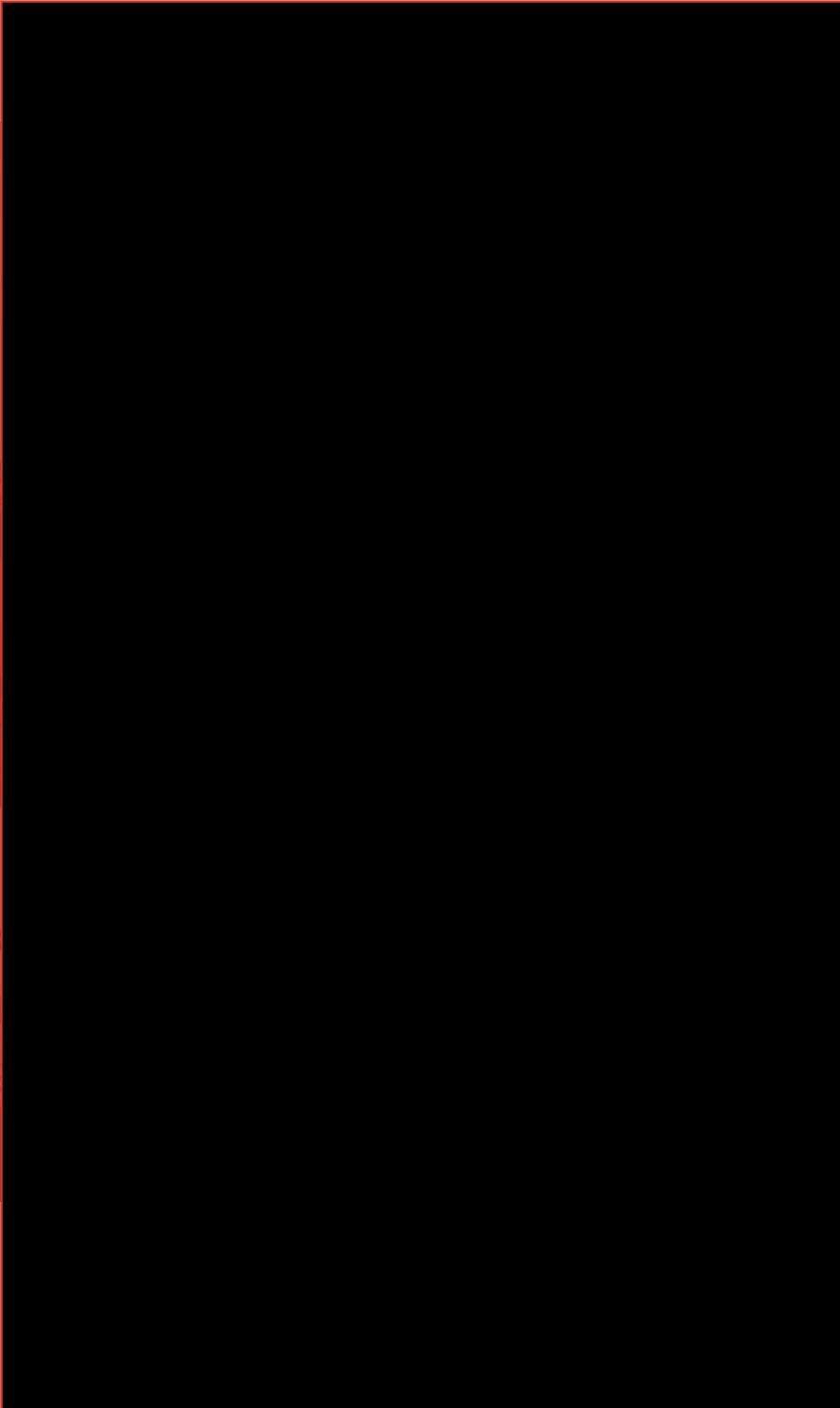
FOTO 3: CAMERA

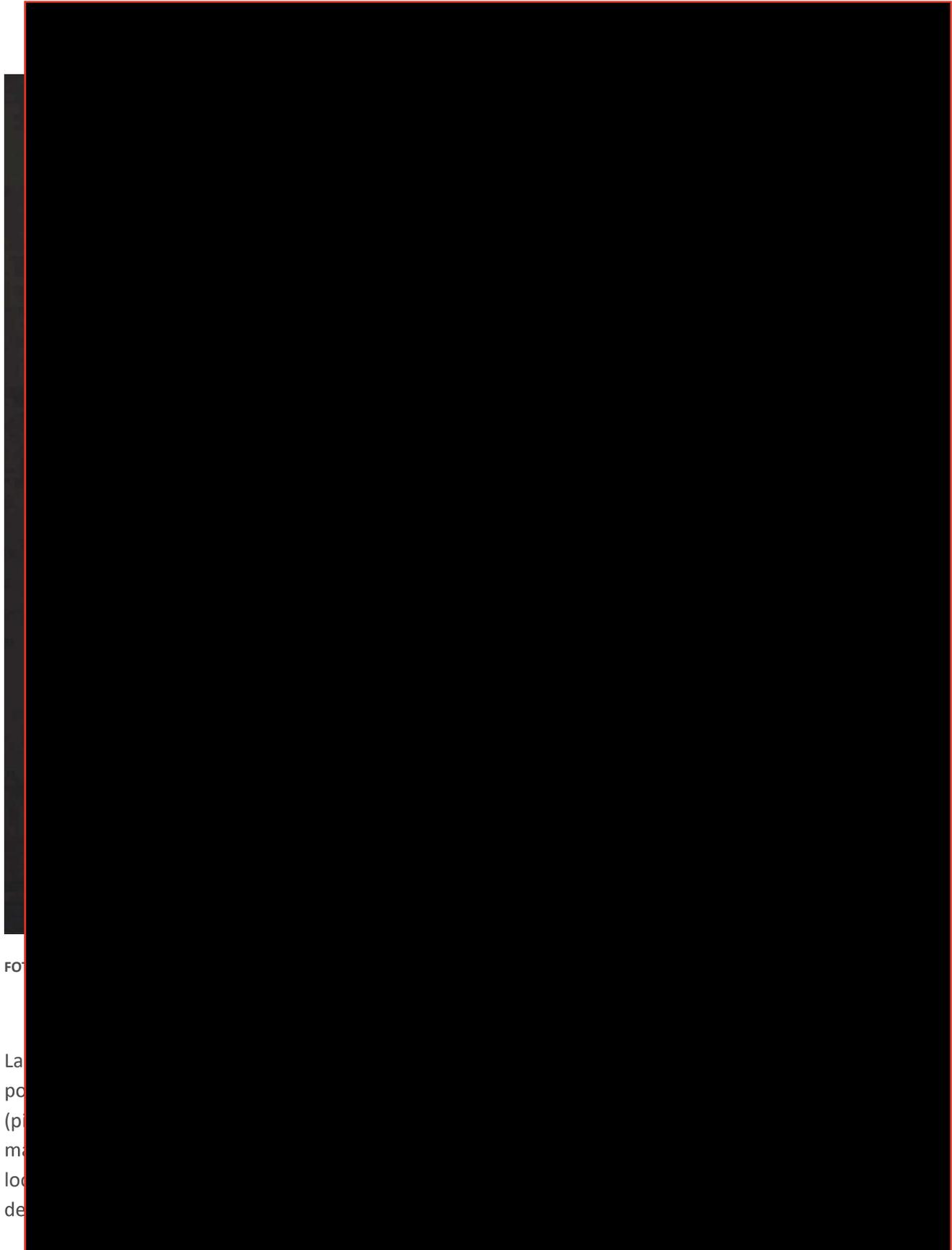


FOTO



FOTO

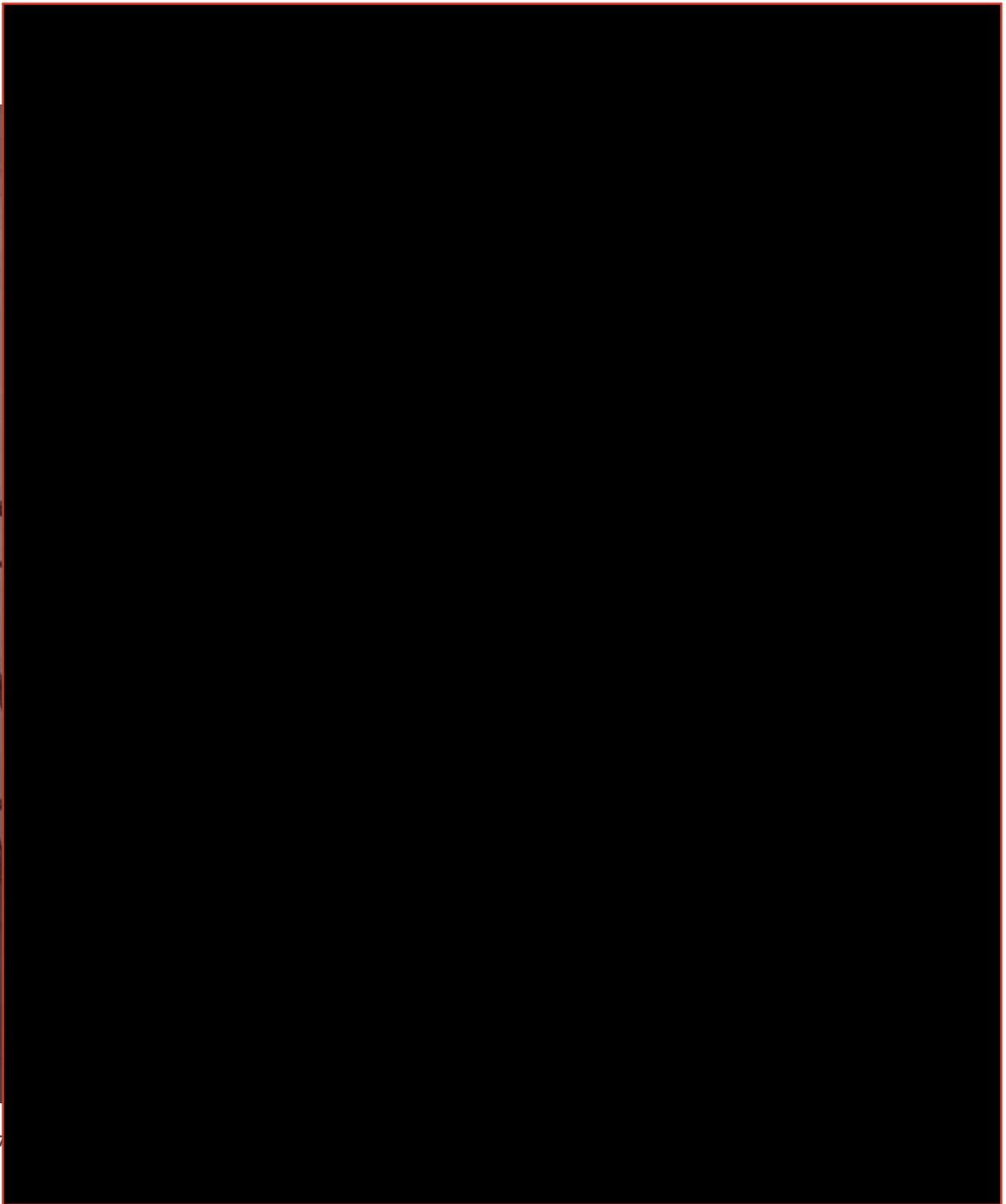




FO  
  
La  
po  
(p  
m  
loc  
de



FOTO 7



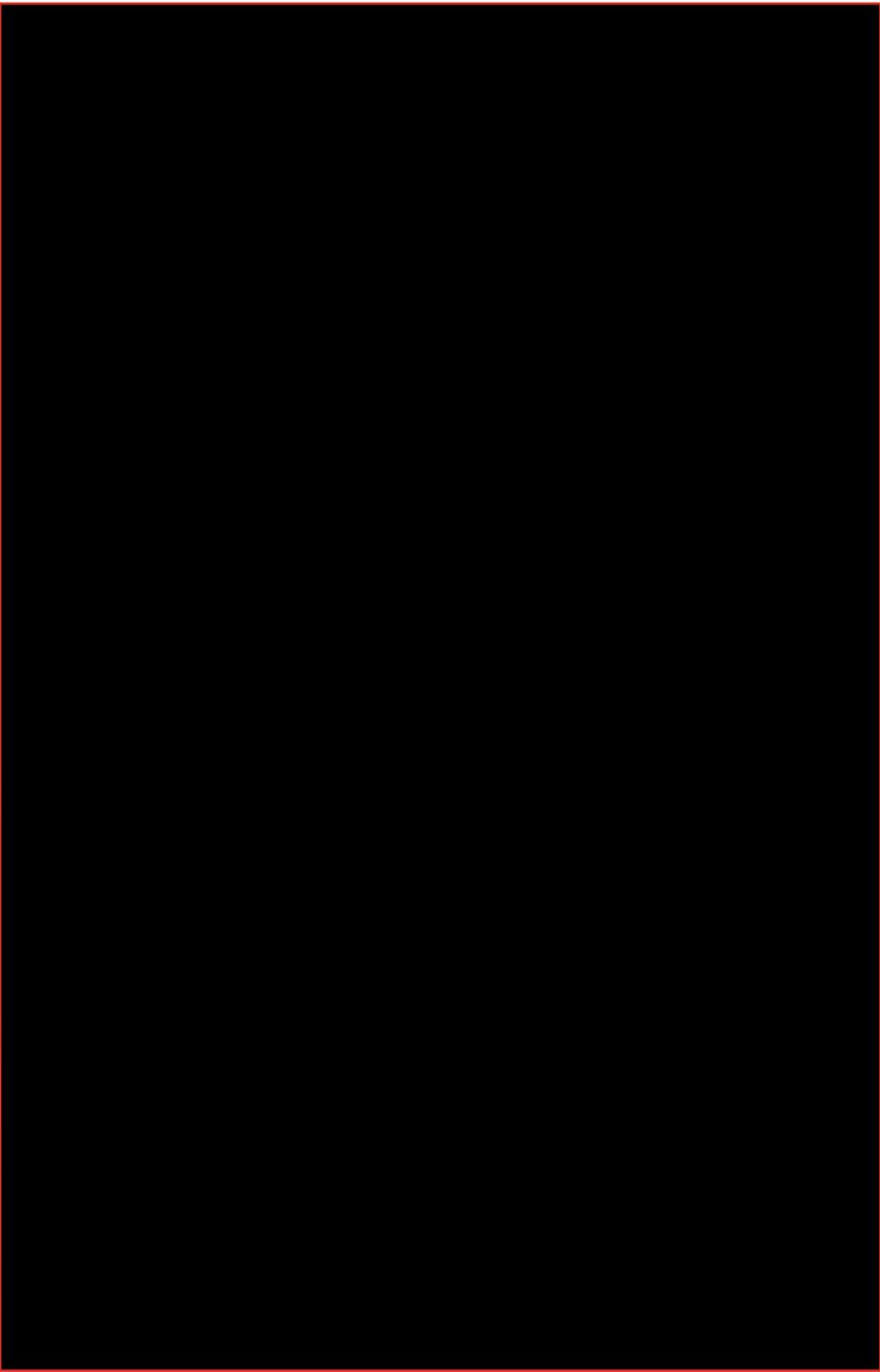
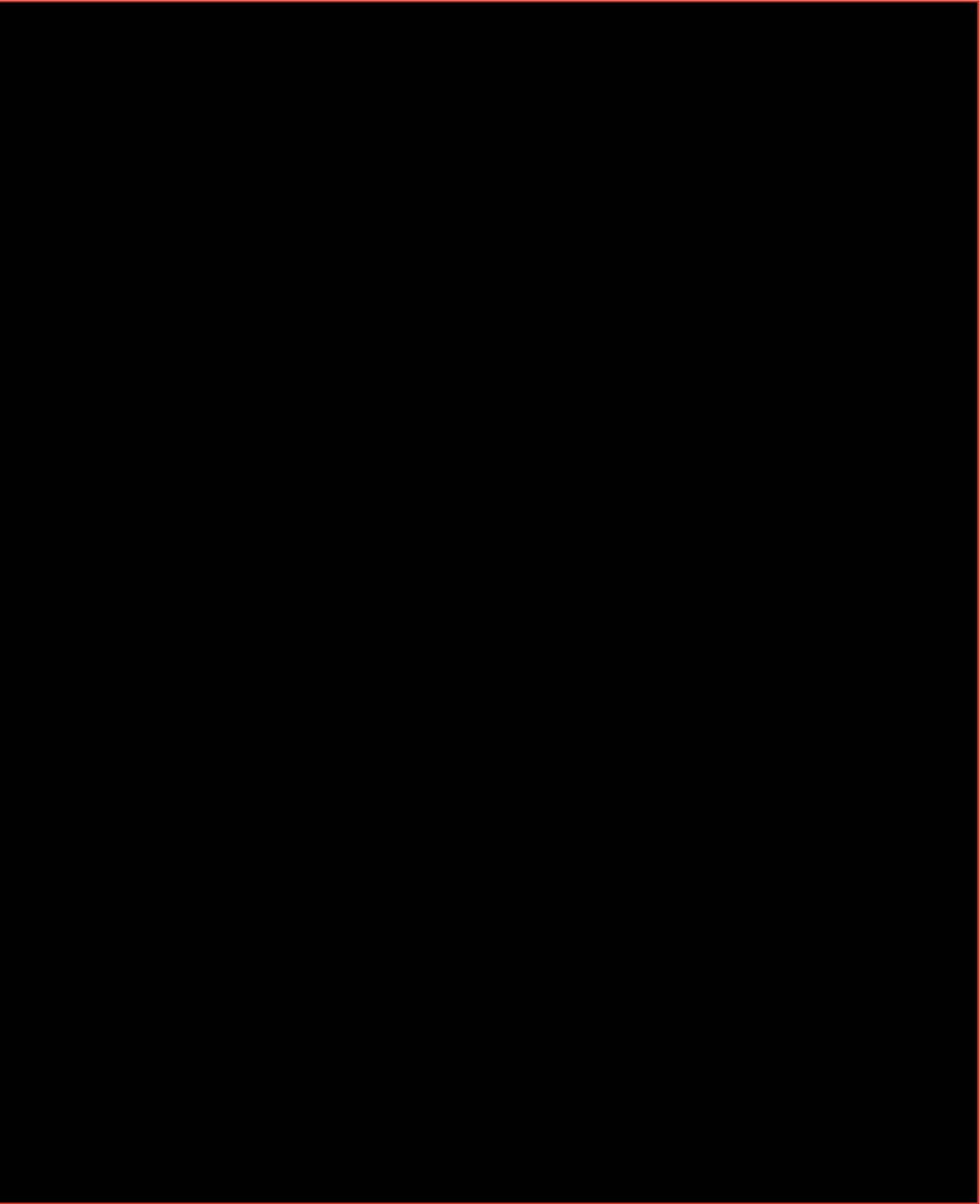


FOTO 8: P



FOTO

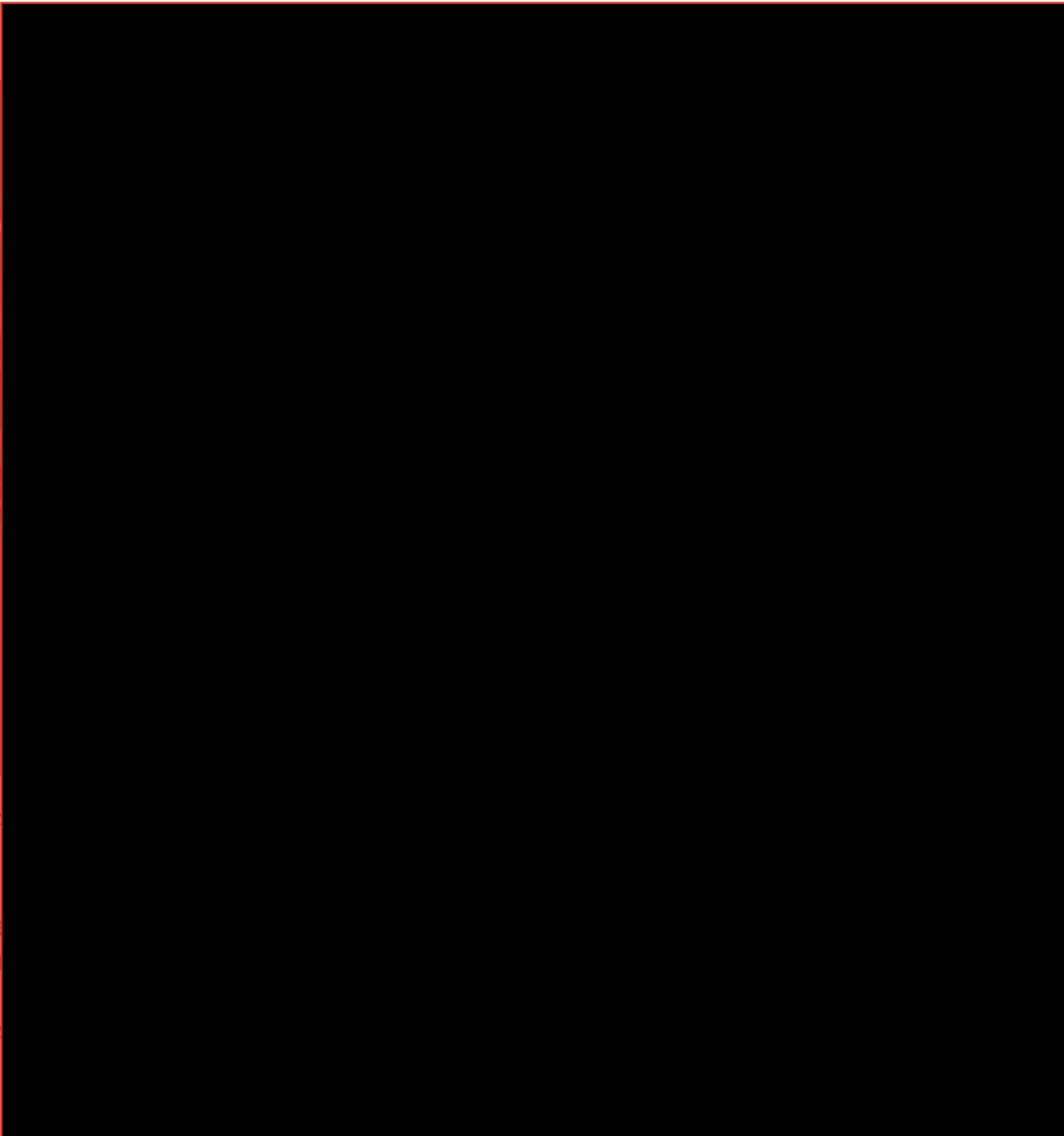
Si c  
carr  
fabl  
pav

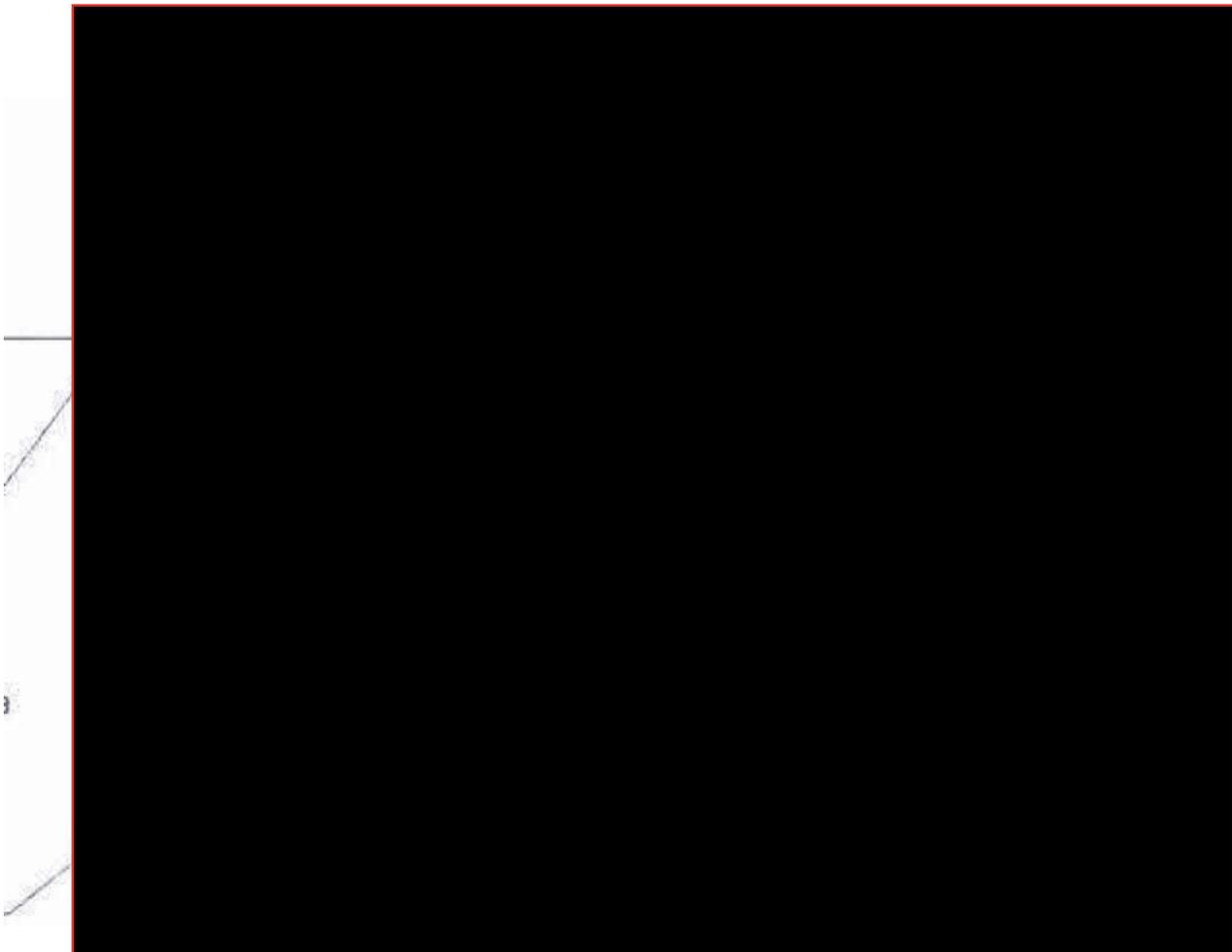




LOTTO

Tratt  
ed il  
utiliz





FIGURA

6.

La co  
sopra  
metra  
destin

il  
le  
lla

Le par  
nella v

to

Contra

<b>APPAL</b>
Reside

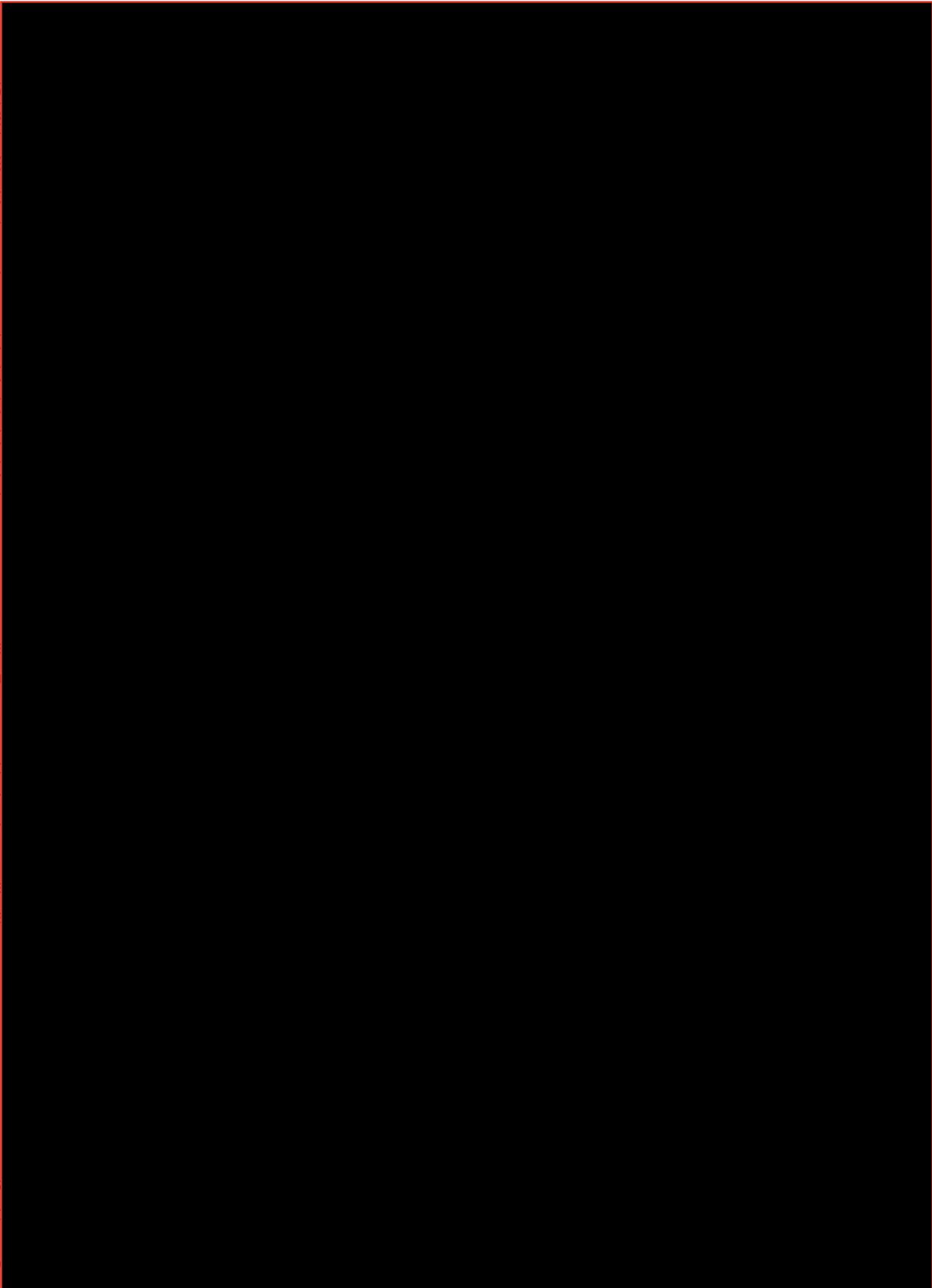


S  
E  
C  
T

[Redacted]

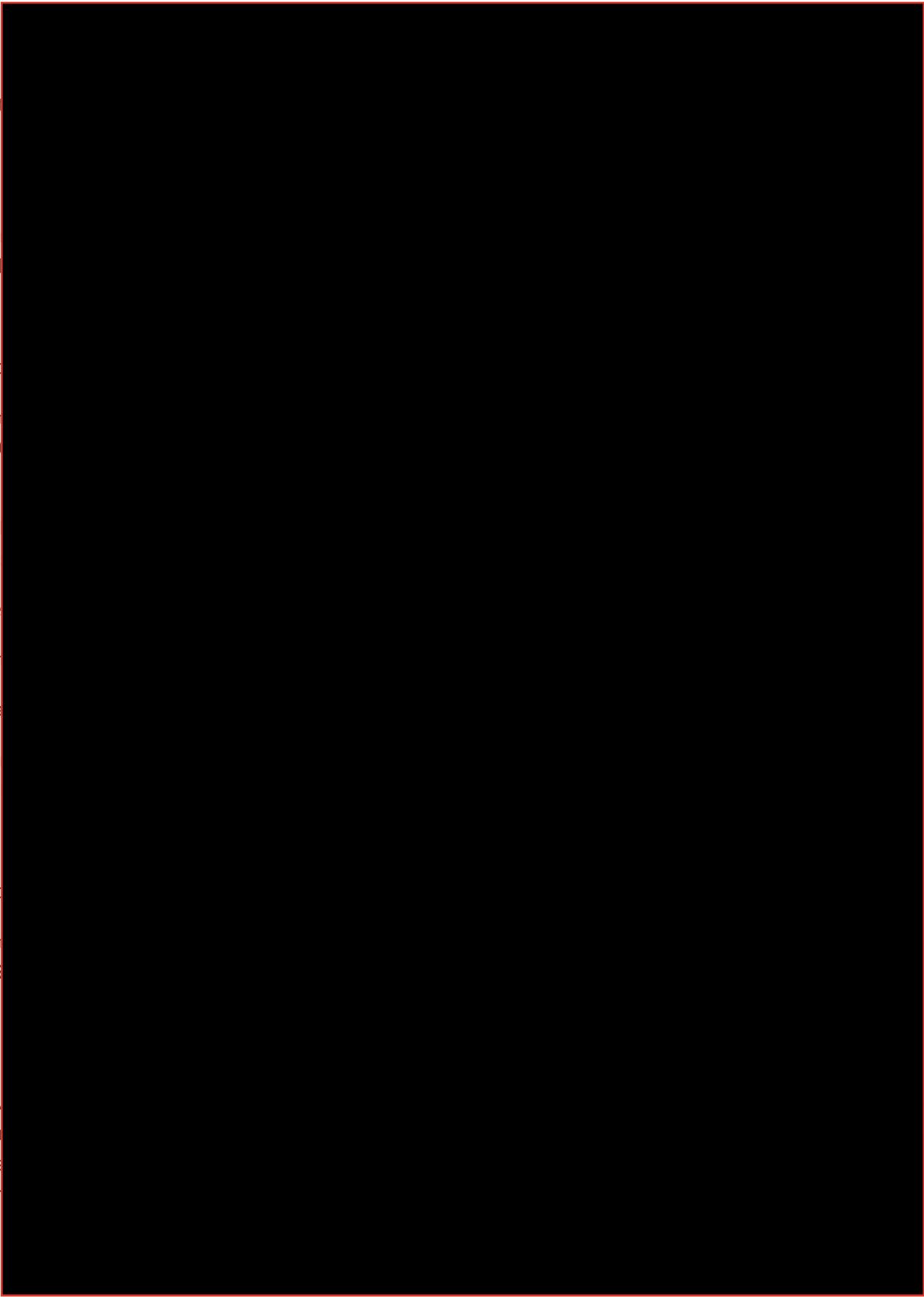
L'  
al  
de  
m  
di  
tr  
co  
pr  
br  
in  
pe  
se

D  
co  
N

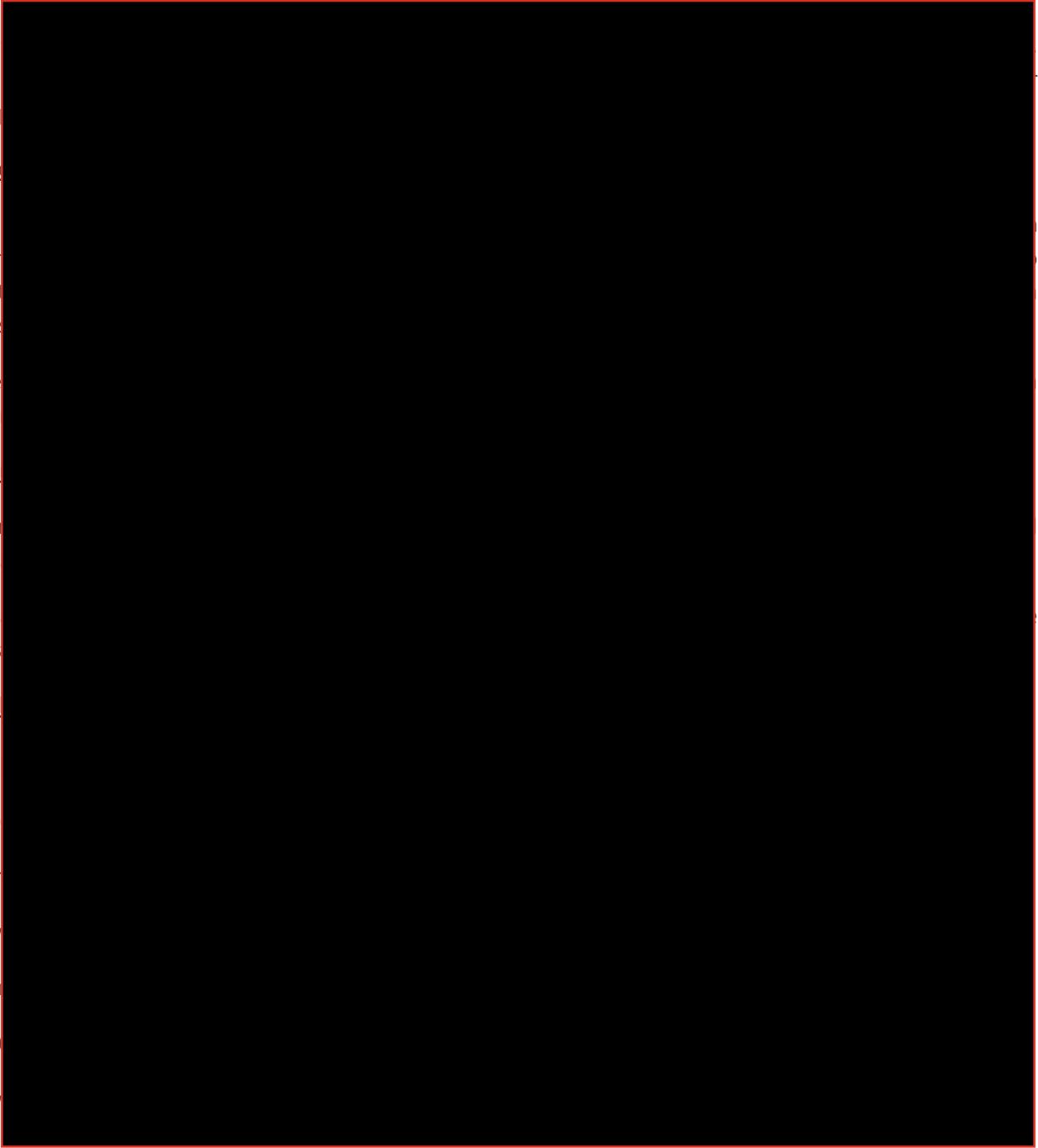


- l'  
ris  
- il  
né  
Pe  
val  
Da  
Mo  
L'ir  
**10**  
Da  
de  
po  
Ne  
- l'  
- la  
Pe  
un  
Da  
Mo  
L'ir  
**1.5**  
Il v  
co  
di a  
am

a  
a  
o  
o  
o  
a  
ti  
e  
o  
e  
i,



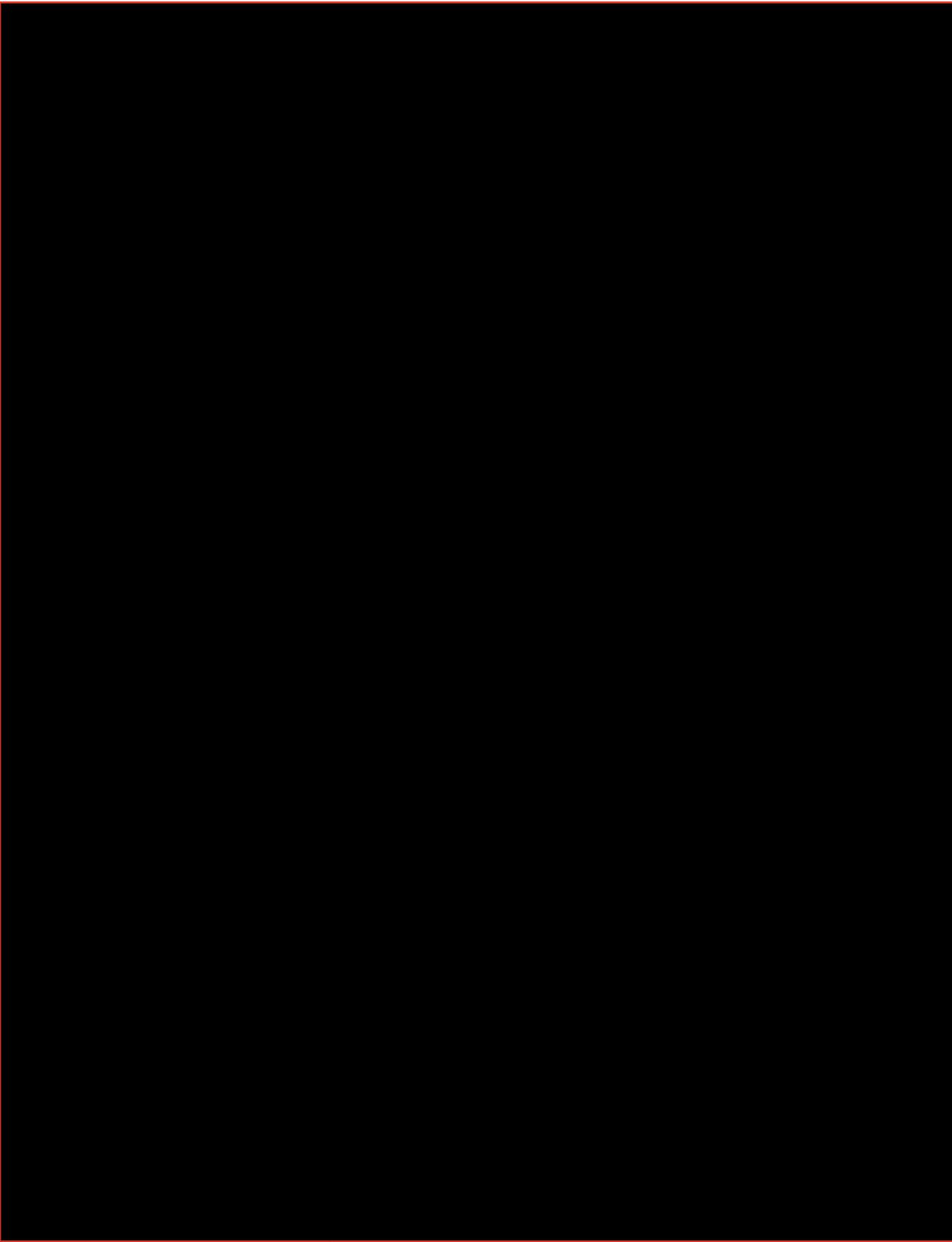
Il r  
Da  
ap  
Sp  
In  
de  
di f  
ba  
Ne  
pe  
Sti  
Sa  
qu  
Il t  
a f  
Ca  
Va  
Ap  
Vm  
Il v  
Te  
60  
Il v



L'Os  
infor  
rend  
ed u  
all'ir



Gl  
pro  
a c  
pe  
I v  
Ne  
co  
Da  
Mo  
I p  
pa  
I p  
Vo  
im  
Il v  
Il v  
L'i  
Il v  
url  
po  
Ne  
so  
de  
Ap  
eu

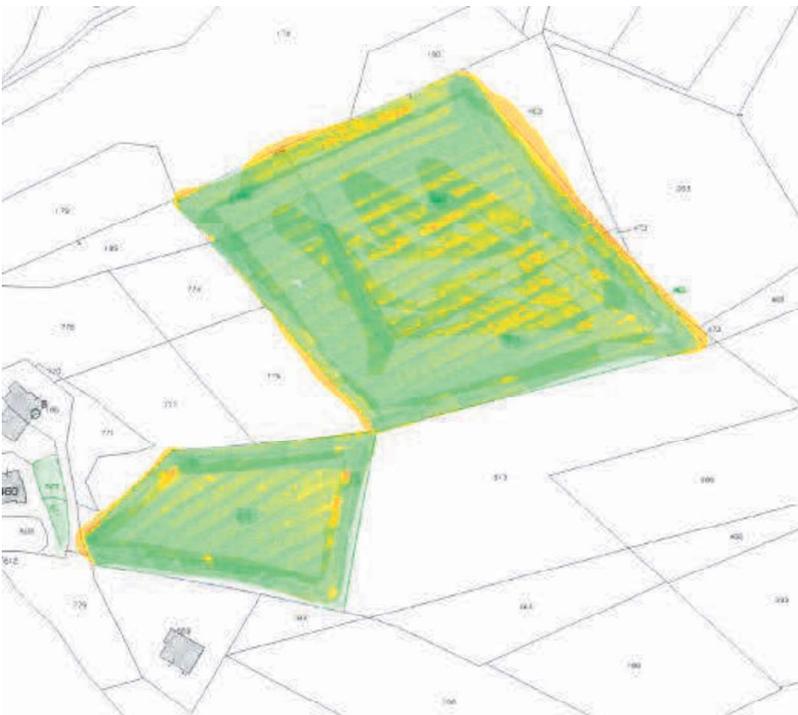


## 6.3 LOTTO 3

### 6.3.1 CARATTERISTICHE DEI TERRENI.

Trattasi di terreni a bosco misto e terreni seminativi che si collocano in un contesto paesaggistico collinare ubicato nelle zone "E" agricole del comune di Montelparo. Le aree destinate a bosco misto, per le loro caratteristiche morfologiche prevalentemente pendenti oltre il 30%, in parte sovrastati da vegetazione boschiva ed attraversati da corsi d'acqua, pur essendo destinati ad attività agricole, offrono poca possibilità di esercitare su di essi delle lavorazioni finalizzate alla semina di colture produttive o di altro genere. Esse confinano nella totalità del loro perimetro con terreni della stessa tipologia, ma di altra proprietà. Una porzione pari ad un terzo dei terreni compresi nel lotto è utilizzata per la coltivazione di colture agricole ed arboree.

Le particelle a destinazione seminativa, per le loro caratteristiche morfologiche, prevalentemente con pendenze accessibili ai mezzi per le lavorazioni delle attività agricole, comunque non irrigui, offrono la possibilità di esercitare su di essi delle lavorazioni finalizzate alla produzione di colture seminative ed arboree.



### 6.3.2 CONSISTENZA

La consistenza viene calcolata sulla base degli elaborati planimetrici catastali.

Contraddistinti al NCT: Foglio 13:

Classe - Particella	Sup Catastale mq	coef.	Superficie Commerciale mq
TERRENO BOSCO MISTO Part 454	1.130		1.130
TERRENO BOSCO MISTO Part 457	10		10
TERRENO BOSCO MISTO Part 474	1.240		1.240
TERRENO BOSCO MISTO Part 616	230		230
TERRENO BOSCO MISTO Part 618	8.330		8.330
<b>TOTALE BOSCO</b>			<b>10.940</b>

Classe - Particella	Sup Catastale mq	coef.	Superficie Commerciale mq
TERRENO SEMINATIVO Part 261	9.080		9.080
TERRENO SEMINATIVO Part 458	1.240		1.240
TERRENO SEMINATIVO Part 465	15		15
TERRENO SEMINATIVO Part 614	9.770		9.770
TERRENO SEMINATIVO Part 615	7.030		7.030
<b>TOTALE SEMINATIVO</b>			<b>27.135</b>

### 6.3.3 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la stima del terreno destinato prevalentemente a bosco si è proceduto secondo i seguenti criteri di stima:

- stima sintetica per comparazione diretta (anche in riferimento ai VAM)

### 6.3.4 STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA

Dalle indagini esperite sui valori di mercato che dai dati rilevati dall'osservatorio dell'agenzia delle entrate si può rilevare che per immobili con consistenze analoghe, i prezzi generalmente praticati possono oscillare fra 1,00 e 2,00 euro al mq per il bosco, fra 1,00 e 3,00 euro al mq per il seminativo.

Nella formazione del prezzo si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- I terreni agricoli non hanno caratteristiche tali da poter avere sufficiente produttività.

Per le motivazioni di cui sopra si è ritenuto di poter applicare a tutti i beni oggetto di stima lo stesso valore unitario pari ad euro 1,00 per il bosco, 1.7 euro/mq per il seminativo.

Da ciò derivano i seguenti valori:

Mq 10.940 x euro/mq 1,00 = 10.940,00 euro

Mq 27.135 x euro/mq 1,70 = 27.200,00 euro

L'importo complessivo secondo il criterio di stima per comparazione diretta è pari ad **euro 38.140,00**.

### 6.3.5 CONCLUSIONI SUL PROCESSO ESTIMATIVO

Il valore che sembra congruo imputare al complesso dei beni di cui al lotto n.3 è il seguente:

**euro 38.140,00.**

## 7. CONCLUSIONI DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

LOTTO 1							
COMUNE DI MONTELPARO - NCEU							
FG	PART	SUB	CAT	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE TOTALE (euro)	QUOTA PIGNORATA
13	459	3	C/3	109	321,10	35 000,00	1/1
13	459	5	C/2				
13	459	7	C/6				

LOTTO 2							
COMUNE DI MONTELPARO - NCEU							

LOTTO 3							
COMUNE DI MONTELPARO - NTC							
FG	PART	PORZ	QUALITA'	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE TOTALE (euro)	QUOTA PIGNORATA
13	454	AA	BOSCO MISTO	38 075,00	1,00	38 140,00	1/1
		AB	PASCOLO				
13	457		SEMINATIVO				
13	474	AA	SEMINATIVO				
		AB	BOSCO MISTO				
		AC	BOSCO CEDUO				
13	616		SEMINATIVO				
13	618		SEMINATIVO				
13	261		SEMINATIVO				
13	458		SEMINATIVO				
13	465		SEMINATIVO				
13	614		SEMINATIVO				
13	615		SEMINATIVO				

I prezzi da staggire per i tre lotti sono i seguenti

	PREZZO DA STAGGIRE
LOTTO 1	35 000,00 €
LOTTO 2	82 000,00 €
LOTTO 3	38 140,00 €
TOT	157 040,00 €

■

## **8. CONGEDO ESPERTO**

Il sottoscritto perito estimatore, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, nonché tutta la documentazione richiesta, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito. Il presente elaborato si compone di n. 36 pagine, oltre tutti gli allegati.

## **9. ALLEGATI ALLA PERIZIA INTEGRATIVA E DI SENTESI**

ALLEGATO 1: Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2: Perizia versione anonima

ALLEGATO 3: Manifesto d'Asta

Fermo li 07/03/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Benedetta Marcozzi