

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marini Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 305/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 13/09/2022, il sottoscritto Arch. Marini Luisa, con studio in Via Isonzo, 138 - 60124 - Ancona (AN), email luisa@studiobrunettifilipponi.it, PEC luisa.marini@archiworldpec.it, Tel. 071 206 503, Fax 071 201 179, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Strada di Sant'Angelo n. 210 (Coord. Geografiche: 43°68'67" N 13°22'22" E)

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare consistente in Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, inserito in una corte comune (BCNC) sistemata a giardino. L'appartamento è catastalmente ubicato a piano terra anche se di fatto può essere definito un piano rialzato in quanto l'area esterna non è allo stesso livello della casa e per accedere occorre percorrere alcuni gradini. L'edificio è posto in periferia sud di Senigallia, in una area prevalentemente agricola con presenza di fabbricato colonici, ex colonici e comunque isolati. Si precisa che l'immobile viene utilizzato come struttura ricettiva (affittacamere-B&B **** Omissis ****).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Strada di Sant'Angelo n. 210

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Sig.ra **** Omissis **** è titolare dell'immobile in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Mazzetti del 30/07/1990 Rep. n. 45326, Racc. 14.696, trascritto al Reg. Imm. di Ancona il 09/08/1990, R.G. n. 12329, R.P. n. 8586., registrato presso l'Ufficio del Registro di Senigallia il 10/08/1990 al n. 837 Serie 1V. L'atto si riferisce ai terreni individuati al CT del Comune di Senigallia F. 76 Partt. nn. 105-109 (oltre a maggior consistenza), su cui erano in corso lavori di costruzione di un fabbricato rurale (CE n. 38 del 19/01/1982 prot. 24418/49 rinnovata il 01/02/1987). Tali particelle sono state soppresse ed hanno generato la part. n. 320.

CONFINI

Da nord a sud in senso orario:

Nord: Fg. 76, Part. 320, Sub 14 BCNC (corte);

Est: Fg. 76, Part. 320, Sub 14 BCNC (corte);

Sud: Fg. 76, Part. 320, Sub 14-20 BCNC, 17 (altra proprietà), 19-22 (stessa proprietà);

Ovest: Fg. 76, Part. 320, Sub 14 BCNC (corte).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	2,70 m	PT
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	PT
Loggia	19,30 mq	19,50 mq	0,40	7,80 mq	2,70 m	PT
Totale superficie convenzionale:				144,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,15 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La rilevazione della consistenza metrica dell'immobile è stata eseguita a campione sulla planimetria catastale; le misurazioni in loco sono state effettuate con strumento laser Tuf HD100. La superficie è stata misurata a SEL (Superficie Esterna Lorda); nel calcolo della SCR (Superficie Commerciale Ragguagliata) per il balcone è stato utilizzato un Indice Mercantile pari al 25%, per il portico è stato utilizzato un Indice Mercantile pari al 40%. Di fatto l'unità immobiliare è suddivisa in n.2 porzioni fra loro non collegate e accessibili entrambe da un ingresso comune (Sub 20 BCNC); è pertanto possibile il frazionamento in n. 2 U.I..

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	76	320	21		A2	4	7,5	142,00 mq	852,15 €	PT	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/06/2011 Pratica n. AN0153567 in atti dal 28/06/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48349.1/2011).

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in discreto stato di conservazione, non venivano rilevate infiltrazioni da acque meteoriche o presenza di umidità; gli impianti risultavano funzionanti.

Per quanto concerne gli impianti di climatizzazione estiva/invernale sono presenti n. 2 Dichiarazioni di Conformità:

- DI.CO. Prot. n. 37/22 del 04/03/2022 per "sostituzione caldaia esistente con caldaia a condensazione Eco Wind Aurum C35 GPL, Ariel Energia (parziale controllo dell'impianto esistente)" inteso come manutenzione straordinaria;
- DI.CO. Prot. n. 198/22 del 04/10/2022 per "impianto di climatizzazione con pompa di calore trial inverter Trial 21000 marca Ariel" inteso come nuovo impianto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un appartamento esposto principalmente a nord est.

Altezza utile 2,70 mt.

Strutture verticali: telai di travi e pilastri in CA.

Solai: laterocemento.

Solaio di copertura: a doppia falda.

Manto di copertura: in coppi.

Pavimentazioni: interne/esterne in gres.

Rivestimenti: in ceramica (bagni e cucine).

Pareti esterne: verosimilmente in muratura doppia a cassa vuota.

Pareti interne: in forati, intonacati e verniciati.

Infissi esterni: finestre in alluminio preverniciato bianco dotate di vetrocamera, persiano in alluminio preverniciato bianco.

Impianto elettrico: sottotraccia, a 220 V.

Impianto idrico: sottotraccia, acqua calda e fredda fornita da caldaia murale.

Impianto termico: termico, con caldaia murale e caloriferi.

Presente impianto di climatizzazione estiva.



STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria dell'immobile, Sig.ra **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1978 al 30/07/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dalmazio Sgolacchia	13/05/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/05/1978	4727	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/1990	**** Omissis ****	Senigallia	02/06/1978	1082	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Mazzetti	30/07/1990	45326	14696
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reg. imm. Ancona	09/08/1990	12329	8586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uffici Registro Senigallia	10/08/1990	837	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 20/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 24/11/2006
Reg. gen. 0001 - Reg. part. 7253
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 15/02/2019
Reg. gen. 0001 - Reg. part. 383
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Ancona il 25/11/2021
Reg. gen. 19143 - Reg. part. 12567
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Vista la Variante al Piano Regolatore del Comune di Senigallia l'immobile in oggetto ricade nei seguenti articoli delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Art. 19, Zona Territoriale Omogenea E - Zona Agricola, parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Art. 41, Punti a strade panoramiche.

La destinazione d'uso attuale è compatibile con gli usi consentiti dal PRG.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile edificato in forza di:

- Concessione edilizia n. 25 del 19/01/1982, Pratica Edilizia n. 1126/81, per la costruzione di un fabbricato rurale, rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione edilizia n. 38 del 02/03/1987, Pratica Edilizia n. 991/86 per completamento della costruzione di un fabbricato colonico in loc. Sant'angelo, rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione edilizia n.C93/152 del 19/10/1993, Pratica Edilizia n. 93/00732 per rinnovo concessione per completamento costruzione fabbricato colonico, rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione edilizia n.C98/112 del 01/06/1998, Pratica Edilizia n. 97/851 per rinnovo concessione edilizia a stralcio per i lavori di completamento dell'alloggio del fabbricato, rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione edilizia n.C99/242 del 19/11/1999, Pratica Edilizia n. 99/94 per variante al progetto per la realizzazione di agriturismo in Via Provinciale S.Angelo, rilasciata a **** Omissis ****;
- Autorizzazione del 07/01/2001 n. A01/197, Pratica Edilizia n. 00/766, per variante al progetto per la realizzazione di agriturismo, rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione edilizia in sanatoria n. S/06/31 del 07/07/2006, pratica edilizia n. C/04/00567, per condono edilizio per ampliamento di unità immobiliare mediante chiusura di portico in Strada Provinciale S. Angelo, rilasciata a **** Omissis ****;
- Concessione edilizia in sanatoria n. S/06/32 del 07/07/2006, pratica edilizia n. C/04/00566, per condono edilizio per aumento altezza fabbricato nel retro sito in in Strada Provinciale S. Angelo, rilasciata a **** Omissis ****;
- Denuncia d'Inizio Attività n. S/07/368, prot. n. 26963 del 02/05/2007 per installazione pergola addossata e chiusura infisso, presentata da **** Omissis ****;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 07/116 del 31/05/2007, per modifiche distributive estetiche e di arredo nell'agriturismo ubicato in Sant.Angelo, rilasciata a **** Omissis ****;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 11/99 del 05/05/2011, per modifiche distributive interne ed estetiche nel fabbricato rurale a destinazione agrituristica sito in Strada Provinciale S. Angelo, rilasciata a **** Omissis ****;
- Attestazione di agibilità n.11/196 del 27/03/2013 Prot. n. 17802.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla comparazione tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato legittimato (Permesso di costruire in sanatoria n. 11/99 del 05/05/2011) non emergono difformità.

Presenti le Dichiarazioni di Conformità relative agli impianti elettrico e termoidraulico (vd. allegato n.20). APE in corso di redazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - Strada di Sant'Angelo n. 210

Il bene in oggetto è un appartamento facente parte di un fabbricato plurifamiliare consistente in Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, inserito in una corte comune (BCNC) sistemata a giardino. L'appartamento è catastalmente ubicato a piano terra anche se di fatto può essere definito un piano rialzato in quanto l'area esterna non è allo stesso livello della casa e per accedere occorre percorrere alcuni gradini. L'edificio è posto in periferia sud di Senigallia, in una area prevalentemente agricola con presenza di fabbricato colonici, ex colonici e comunque isolati. Si precisa che l'immobile viene utilizzato come struttura ricettiva (affittacamere-B&B **** Omissis ****).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 76, Part. 320, Sub. 21, Categoria A2Valore di stima del bene: € 181.600,00

La stima è stata svolta con metodo comparativo (vd. allegato n.23).

Il principio estimativo applicato è quello del metodo di confronto di mercato che prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza dell'ammontare delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo; gli immobili con gli stessi ammontare di caratteristiche hanno prezzi e quindi valori equivalenti, mentre immobili con ammontare di caratteristiche diverse hanno prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze dell'ammontare delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Con il metodo di confronto di mercato si è pervenuti al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto (comparabili A, B vd. allegato n. 23).

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile in esame (Subject) e degli immobili di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

I comparabili sono stati individuati attraverso indagini condotte su siti internet di annunci commerciali immobiliari su immobili simili; l'offerta di vendita è stata decurtata di un importo pari al 15% (riduzione del 10% per la trattativa commerciale e del 5% per adeguamento al subject che non ha vista mare). La sottoscritta non ha visionato personalmente gli immobili, ma ha dedotto le loro caratteristiche quantitative e qualitative tramite la descrizione e le foto allegate alle offerte di vendita.

Sono stati individuati immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il segmento di mercato è definito dai seguenti parametri: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione. La valutazione è stata ottenuta, tenendo conto delle caratteristiche qualitative e quantitative dell'immobile (fungibilità, stato di conservazione, vetustà, impianti tecnologici, finiture interne ed esterne etc...) della situazione edilizia e catastale.

La presente perizia di stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- gli immobili vengono valutati liberi ed immediatamente disponibili, secondo lo stato di conservazione e le caratteristiche costruttive rilevate in occasione del sopralluogo effettuato presso la proprietà;



- l'incarico prevede una pura attività di appraising e non counseling, il valore di mercato dei beni è individuato nella data della valutazione e retrospettiva;
- l'incarico è di best practice con le metodologie estimative più appropriate in ragione della tipologia del bene da valutare;
- è stato determinato il Valore di Mercato delle proprietà nel presupposto del loro massimo e miglior utilizzo, considerando cioè tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente sostenibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore;
- è stata indicata espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e la conclusione del valore l'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere di acquisto della moneta alla data di riferimento;
- tutte le indicazioni concernenti le aree e le dimensioni delle proprietà sono fornite al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame. Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale, senza la preventiva verifica da parte di un notaio, legale o tecnico;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dagli uffici competenti o dal valutatore (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Senigallia (AN) - Strada di Sant'Angelo n. 210	144,15 mq	1.259,80 €/mq	€ 181.600,00	100,00%	€ 181.600,00
				Valore di stima:	€ 181.600,00

Valore di stima: € 181.600,00

Valore finale di stima: € 181.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 21/01/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marini Luisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Storia grafica
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura sub 21
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura Ente Urbano
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria sub 21
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - CE. n. 25
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - CE n.38
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Ce n.C93/152
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Ce n.C98/112
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - CE n. C99/242
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - CE n. A01/197
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - CES n. S/06/31
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - CES n. S/06/32
- ✓ N° 17 Altri allegati - DIA n. S/07/368
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - PDC Sanat. n. 07/116
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - PDC Sanat. n.11/99
- ✓ N° 20 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 21 Foto
- ✓ N° 22 Altri allegati - Stralcio PRG NTA
- ✓ N° 23 Altri allegati - Comparabili e stima
- ✓ N° 24 Altri allegati - Ispezione ipotecaria

