

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Canestrari Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 223/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 189.464,00	15

All'udienza del 20/12/2022, il sottoscritto Arch. Canestrari Antonella, con studio in Via Silvio Pellico, 45 - 60030 - Castelbellino (AN), email arch.canestrari@gmail.com, PEC antonella.canestrari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Varano 226, piano T (Coord. Geografiche: 43.552528, 13.531855)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata al piano terra di un edificio bifamiliare realizzato negli anni '70.

L'abitazione allo stato attuale si compone di un ambito d'ingresso da cui si accede a due porzioni dell'abitazione. Da una parte un corridoio disimpegna un servizio igienico e tre camere da letto, di cui una con piccolo servizio igienico ad uso esclusivo. Dall'altra parte invece si accede ad un altro corridoio che distribuisce la restante porzione dell'abitazione, che consta di due camere da letto, un servizio igienico ed un ampio ripostiglio di circa 8 mq. I due servizi igienici principali sono dotati uno di doccia e l'altro di vasca e completi di tutti gli altri sanitari, in quello interno alla camera sono presenti solo lavabo ed il w.c.

Le finiture interne dell'abitazione sono di tipo civile, di discreta qualità, frutto dell'intervento di modifiche interne occorso nel 2001. I pavimenti sono in gres porcellanato, nei bagni in ceramica come i rivestimenti e le porte interne sono di tipo tamburato. L'accesso avviene attraverso una porta finestra a doppia partita in alluminio protetta da persiana in alluminio. Tutti gli altri infissi esterni sono anch'essi in alluminio, dotati di vetro camera ed oscurati da persiane in alluminio. La dotazione impiantistica dell'unità immobiliare è buona e completamente sottotraccia. L'impianto termico è autonomo di tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio. La caldaia alimentata a gas metano è di tipo tradizionale installata nel 2001.

Nelle tre stanze ubicate sul lato ovest del fabbricato sono presenti degli inverter caldo-freddo che garantiscono la climatizzazione sia estiva che invernale. Gli impianti elettrico ed idrico sono di tipo civile, completi di linea tv, telefonica e citofonica.

Due scale a chiocciola, in ferro con pedate in legno, di modeste dimensioni, collegano internamente il piano terra dell'abitazione al sottotetto ed all'interrato (porzioni non oggetto di esecuzione).

L'appartamento, che è in aderenza su un lato con altra unità abitativa, ha accesso attraverso un atrio porticato coperto che affaccia sulla corte. L'unità immobiliare gode di tre fronti libere con affacci nord, sud ed ovest, ed è inoltre dotata di corte pertinenziale scoperta completamente recintata e provvista su fronte stradale di cancello carrabile in ferro a doppia partita. L'area esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata in mattonelle di cemento da cm 50x50 tipo carrabili.

Nella suddetta area esterna pertinenziale insistono tre manufatti in legno. In aderenza al fronte nord dell'edificio è presente una tettoia in struttura lignea a pianta rettangolare della consistenza di circa 15 mq. Le strutture verticali poggiano su basamento in cemento, che si sviluppa per tutta la superficie della tettoia, con pavimentazione in piastrelle di cemento.

La copertura, ad unica pendenza, consta di travi, correnti e tavolato in legno con sovrastante manto in coppi di laterizio. Presenti canali e discendenti pluviali in lamiera. L'altezza massima della tettoia è di 2.75 m e quella minima è pari a 2.30 m.

A valle della corte, sul lato opposto alla strada, è stata eretta altra tettoia delle dimensioni di circa 14 mq. La

struttura è in legno con pilastri da 9x9 cm e travi, correnti e sovrastante pannello multistrato impermeabile quale copertura. L'altezza massima è di 2.45 m e quella minima è pari a 2.25 m.

Limitrofo a quest'ultimo manufatto è presente un piccolo ricovero attrezzi di circa 4 mq completamente chiuso.

Il manufatto è in struttura lignea con pareti in tavolato e copertura a doppia falda. L'altezza massima è di 2.50.

Il fabbricato è sito in zona extraurbana, a carattere agricolo, all'interno del Parco del Conero. L'area, caratterizzata da alcuni fabbricati residenziali di piccole dimensioni, edificati lungo le direttrici stradali principali, è servita dal trasporto pubblico ma risulta totalmente priva degli altri tipi di servizi utili ai residenti. La frazione Varano, a cui il fabbricato appartiene, dista circa 3 chilometri.

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 Ancona (AN) - Strada Frazione Varano 226, piano T

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

**** Omissis **** proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Nord: Mappale 257; Est: Sub. 2 **** Omissis ****; Sud: Via Angeli di Varano; Ovest: Mappali 4 e 257.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,50 mq	135,80 mq	1,00	135,80 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	
Giardino	135,80 mq	135,80 mq	0,10	13,58 mq	0,00 m	
Giardino	351,20 mq	351,20 mq	0,02	7,02 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				157,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,28 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda le due tettoie esterne, prive di autorizzazione edilizia, la loro consistenza non viene computata in quanto il valore derivante va in compensazione con gli oneri occorrenti per la loro rimozione o eventuale possibile sanatoria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	144	1	3		A2	3	9	159 mq	1138,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta rilevanti situazioni di difformità catastale. L'unità catastalmente è rappresentata così come era stata realizzata in origine, nel 1970, con un ampio vano ingresso-pranzo-soggiorno, una cucina, quattro camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. A servizio dei vani un lungo disimpegno e sul fianco ovest una scala esterna che consentiva l'accesso al giardino dalla cucina. In data 02/03/2001 è stata presentata al Comune di Ancona la D.I.A. per modifiche interne a cui però non ha fatto seguito l'aggiornamento catastale.

Neanche in occasione del frazionamento della corte il 03/05/2018, quando è stato costituito il sub. 3, non è stata correttamente rappresentata la distribuzione interna.

Allo stato attuale però prima di procedere con la variazione catastale deve essere ripristinato lo stato di legittimità urbanistica.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta abitato dalla comproprietaria Sgi.ra **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta abitato, curato e mantenuto in normale stato di conservazione. Si notano all'interno dei segni di condensa su alcune zone delle pareti rivolte a nord, nonché delle zone con intonaco ammalorato per umidità di risalita soprattutto esternamente. In vari punti inoltre l'intonaco esterno risulta fessurato. Le finiture interne sono in discreto stato. Buoni gli infissi esterni in alluminio provvisti di vetro camera ed oscurati da persiane in alluminio.

PARTI COMUNI

Il portico d'ingresso, distinto catastalmente come sub. 7, in uso alle due unità abitative presenti nel fabbricato (subb. 2 e 3) in quanto ne precede l'ingresso, è di proprietà dell'Esecutato solo per 1/8. Non ci sono altre parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Sud ed Ovest

Altezze interne: piano terra 3.00 m.

Str. verticali: Cemento armato in opera con solai d'interpiano e di copertura in laterocemento. Le tamponature in muratura a cassa vuota.

Copertura: A falde con manto in coppi di laterizio.

Pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate a civile tranne le pareti dei servizi igienici che risultano rivestiti con piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: Le finestre sono in alluminio provviste di vetro camera e protette da persiane in alluminio. Anche l'ingresso è costituito da porta finestra con persiana. Le porte interne che sono in legno tamburato.

Impianti: Gli impianti sono tutti di tipo civile sottotraccia, quello di riscaldamento con elementi radianti ed alimentato a gas metano. L'abitazione è provvista d'impianto citofonico e televisivo. Tre pompe di calore per la produzione dell'aria sia fredda che calda sono installate nei vani principali ubicati sul fronte ovest.

Correda l'unità immobiliare un'ampia corte pertinenziale, sulle tre fronti libere del fabbricato. L'area è parte a verde ed in parte pavimentata in mattonelle di cemento da cm 50x50 che funge anche da spazio di sosta per le auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato Sig.ra **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 15/02/2011
Reg. gen. 2826 - Reg. part. 581
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.615,85
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Macerata il 01/04/2011
Reg. gen. 6705 - Reg. part. 1406
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.763,72
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 29/04/2011
Reg. gen. 8941 - Reg. part. 1869
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 169.937,60
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 29/06/2011
Reg. gen. 13493 - Reg. part. 2826

Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 15.407,57

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 29/06/2011

Reg. gen. 13492 - Reg. part. 2825

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 232.920,97

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 29/06/2011

Reg. gen. 13491 - Reg. part. 2824

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 276.620,82

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 20/01/2012

Reg. gen. 1264 - Reg. part. 126

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 69.763,89

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 06/06/2012

Reg. gen. 10311 - Reg. part. 7370

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **ATTO TRA VIVI - ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE**

Trascritto a Ancona il 24/05/2019

Reg. gen. 111001 - Reg. part. 7389

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ancona il 03/10/2022

Reg. gen. 24177 - Reg. part. 1594

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici del Comune di Ancona è emerso che il bene ricade:

P.R.G.:

Zone Territoriali Omogenee: Zona A

Zonizzazione: Z.T.F. insediamenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti (art. 67)

Edificato: Sono concessi interventi di ristrutturazione con vincolo riordino facciata (art. 34) CPI4

Aree scoperte: Verde privato da mantenere (art. 35 CPA1)

PARCO DEL CONERO:

Ambiti territoriali omogenei: ATC

sub ambiti territoriali: C1

unità territoriali elementari: UTE_C1f

Aree omogenee L.394/91: Area di Protezione

VINCOLI

Beni paesaggistici: EX L.1497/39 - Promontorio M. Conero D.M. 31/07/85

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Sotto il profilo della regolarità Edilizia e Urbanistica, la sottoscritta ha svolto specifiche indagini, formulando domanda di accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Ancona da cui risultano i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile:

- Licenza Edilizia N° 243 del 21/08/1973 "Ricostruzione di un fabbricato in località Angeli di Varano";
- Permesso di Variante alla Licenza n. 3162/536 del 05/03/1976 "Variante alla costruzione di un fabbricato in località Angeli di Varano";
- D.I.A. n. 19149 del 02/03/2001 per "Opere Interne".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di esecuzione le difformità riscontrate sono:

- Sostanziale modifica d'uso degli ambienti, ovvero: una camera al posto del pranzo-soggiorno, un'altra camera al posto della cucina e un servizio igienico occupa lo spazio del ripostiglio. Ambienti quali cucina, soggiorno e pranzo sono stati ricavati al piano interrato, all'interno di ambienti che presentano altezza inferiore a 2.70. Il piano dell'abitazione è stato infatti abusivamente messo in comunicazione a mezzo di scala prefabbricata interna a chiocciola con struttura in ferro e pedate in legno con il livello sottostante dove sono stati ricavati gli ambienti di cui sopra. L'abitazione da concessione edilizia si compone d'ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, due

bagni, tre camere da letto ed un ampio ripostiglio ed un ripostiglio più piccolo, il tutto disimpegnato da corridoi. Non sono previste comunicazioni con gli altri livelli. Di fatto per la regolarità interna basterebbe solo il ripristino dell'uso dei vani così come concessionato e la chiusura delle comunicazioni con i piani superiore ed inferiore.

Esternamente è stata rimossa la scala di collegamento con la corte dal balcone del prospetto ovest; anche questa modifica non è sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi mediante ricostruzione della scala.

Va comunque segnalato che il fabbricato, di cui l'u.i. oggetto di esecuzione fa parte, ha una volumetria che non corrisponde a quella originariamente autorizzata dal Comune di Ancona. Il piano seminterrato non appare negli elaborati grafici allegati alle richieste di concessione visionate dalla scrivente in occasione dell'accesso agli atti ed il sottotetto non viene né indicato come accessibile né rappresentato in pianta. Sull'area per altro ricadono vincoli urbanistici alquanto restrittivi che rendono implausibile l'eventuale sanatoria degli abusi. Va specificato comunque che il piano interrato, seppur abusivo è catastalmente censito.

I manufatti in legno presenti nel giardino, già descritti ai capitoli precedenti, sono stati realizzati in assenza di autorizzazione e vanno pertanto rimossi.

In linea generale poiché ci si trova in presenza di un vincolo paesaggistico è di fatto precluso il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36, d.P.R. n. 380 del 2001, stante il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma previsto dall' art. 146, d.lgs. n. 42/2004.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Varano 226, piano T
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata al piano terra di un edificio bifamiliare realizzato negli anni '70. L'abitazione allo stato attuale si compone di un ambito d'ingresso da cui si accede a due porzioni dell'abitazione. Da una parte un corridoio disimpegna un servizio igienico e tre camere da letto, di cui una con piccolo servizio igienico ad uso esclusivo. Dall'altra parte invece si accede ad un altro corridoio che distribuisce la restante porzione dell'abitazione, che consta di due camere da letto, un servizio igienico ed un ampio ripostiglio di circa 8 mq. I due servizi igienici principali sono dotati uno di doccia e l'altro di vasca e completi di tutti gli altri sanitari, in quello interno alla camera sono presenti solo lavabo ed il w.c. Le finiture interne dell'abitazione sono di tipo civile, di discreta qualità, frutto dell'intervento di modifiche interne occorso nel 2001. I pavimenti sono in gres porcellanato, nei bagni in ceramica come i rivestimenti e le porte interne sono di tipo tamburato. L'accesso avviene attraverso una porta finestra a doppia partita in alluminio protetta da persiana in alluminio. Tutti gli altri infissi esterni sono anch'essi in alluminio, dotati di vetro camera ed oscurati da persiane in alluminio. La dotazione impiantistica dell'unità immobiliare è buona e completamente sottotraccia. L'impianto termico è autonomo di tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio. La caldaia alimentata a gas metano è di tipo tradizionale installata nel 2001. Nelle tre stanze ubicate sul lato ovest del fabbricato sono presenti degli inverter caldo-freddo che garantiscono la climatizzazione sia estiva che invernale. Gli impianti elettrico ed idrico sono di tipo civile, completi di linea tv, telefonica e citofonica. Due scale a chiocciola, in ferro con pedate in legno, di modeste dimensioni, collegano internamente il piano terra dell'abitazione al sottotetto ed all'interrato (porzioni non oggetto di esecuzione). L'appartamento, che è in aderenza su un lato con altra unità abitativa, ha accesso attraverso un atrio porticato coperto che affaccia sulla corte. L'unità immobiliare gode di tre fronti libere con affacci nord, sud ed ovest, ed è inoltre dotata di corte pertinenziale scoperta completamente recintata e provvista su fronte stradale di cancello carrabile in ferro a doppia partita. L'area esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata in mattonelle di cemento da cm 50x50 di tipo carrabili. Nella

suddetta area esterna pertinenziale insistono tre manufatti in legno. In aderenza al fronte nord dell'edificio è presente una tettoia in struttura lignea a pianta rettangolare della consistenza di circa 15 mq. Le strutture verticali poggiano su basamento in cemento, che si sviluppa per tutta la superficie della tettoia, con pavimentazione in piastrelle di cemento. La copertura, ad unica pendenza, consta di travi, correnti e tavolato in legno con sovrastante manto in coppi di laterizio. Presenti canali e discendenti pluviali in lamiera. L'altezza massima della tettoia è di 2.75 m e quella minima è pari a 2.30 m. A valle della corte, sul lato opposto alla strada, è stata eretta altra tettoia delle dimensioni di circa 14 mq. La struttura è in legno con pilastri da 9x9 cm e travi, correnti e sovrastante pannello multistrato impermeabile quale copertura. L'altezza massima è di 2.45 m e quella minima è pari a 2.25 m. Limitrofo a quest'ultimo manufatto è presente un piccolo ricovero attrezzi di circa 4 mq completamente chiuso. Il manufatto è in struttura lignea con pareti in tavolato e copertura a doppia falda. L'altezza massima è di 2.50. Il fabbricato è sito in zona extraurbana, a carattere agricolo, all'interno del Parco del Conero. L'area, caratterizzata da alcuni fabbricati residenziali di piccole dimensioni, edificati lungo le direttrici stradali principali, è servita dal trasporto pubblico ma risulta totalmente priva degli altri tipi di servizi utili ai residenti. La frazione Varano, a cui il fabbricato appartiene, dista circa 3 chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 1, Sub. 3, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 204.464,00

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti

o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate

(pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di 1.300,00 €/mq.

Per il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato, ovvero la rimozione del piccolo servizio igienico, riposizionamento della cucina, rifacimento della scala esterna nonché la chiusura delle comunicazioni con gli altri livelli, si prevede una spesa di 15.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Strada Frazione Varano 226, piano T	157,28 mq	1.300,00 €/mq	€ 204.464,00	100,00%	€ 204.464,00
				Valore di stima:	€ 204.464,00

Valore di stima: € 204.464,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione e variazione catastale	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 189.464,00

La valutazione del compendio è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante raffronto con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente. Sentite diverse agenzie immobiliari, circa il più probabile valore di mercato per mq di superficie utile lorda esterna, e considerate le quotazioni OMI (Valori tratti dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare), il sottoscritto CTU ritiene congruo attribuire il valore di 1.300,00 €/mq. Viene altresì applicato un deprezzamento del bene pari a € 15.000,00 relativo al ripristino dello stato dei luoghi come da titolo edilizio e alla successiva variante catastale.

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.

Castellbellino, li 10/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Canestrari Antonella

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Strada Frazione Varano 226, piano T
Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata al piano terra di un edificio bifamiliare realizzato negli anni '70. L'abitazione allo stato attuale si compone di un ambito d'ingresso da cui si accede a due porzioni dell'abitazione. Da una parte un corridoio disimpegna un servizio igienico e tre camere da letto, di cui una con piccolo servizio igienico ad uso esclusivo. Dall'altra parte invece si accede ad un altro corridoio che distribuisce la restante porzione dell'abitazione, che consta di due camere da letto, un servizio igienico ed un ampio ripostiglio di circa 8 mq. I due servizi igienici principali sono dotati uno di doccia e l'altro di vasca e completi di tutti gli altri sanitari, in quello interno alla camera sono presenti solo lavabo ed il w.c. Le finiture interne dell'abitazione sono di tipo civile, di discreta qualità, frutto dell'intervento di modifiche interne occorso nel 2001. I pavimenti sono in gres porcellanato, nei bagni in ceramica come i rivestimenti e le porte interne sono di tipo tamburato. L'accesso avviene attraverso una porta finestra a doppia partita in alluminio protetta da persiana in alluminio. Tutti gli altri infissi esterni sono anch'essi in alluminio, dotati di vetro camera ed oscurati da persiane in alluminio. La dotazione impiantistica dell'unità immobiliare è buona e completamente sottotraccia. L'impianto termico è autonomo di tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio. La caldaia alimentata a gas metano è di tipo tradizionale installata nel 2001. Nelle tre stanze ubicate sul lato ovest del fabbricato sono presenti degli inverter caldo-freddo che garantiscono la climatizzazione sia estiva che invernale. Gli impianti elettrico ed idrico sono di tipo civile, completi di linea tv, telefonica e citofonica. Due scale a chiocciola, in ferro con pedate in legno, di modeste dimensioni, collegano internamente il piano terra dell'abitazione al sottotetto ed all'interrato (porzioni non oggetto di esecuzione). L'appartamento, che è in aderenza su un lato con altra unità abitativa, ha accesso attraverso un atrio porticato coperto che affaccia sulla corte. L'unità immobiliare gode di tre fronti libere con affacci nord, sud ed ovest, ed è inoltre dotata di corte pertinenziale scoperta completamente recintata e provvista su fronte stradale di cancello carrabile in ferro a doppia partita. L'area esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata in mattonelle di cemento da cm 50x50 tipo carrabili. Nella suddetta area esterna pertinenziale insistono tre manufatti in legno. In aderenza al fronte nord dell'edificio è presente una tettoia in struttura lignea a pianta rettangolare della consistenza di circa 15 mq. Le strutture verticali poggiano su basamento in cemento, che si sviluppa per tutta la superficie della tettoia, con pavimentazione in piastrelle di cemento. La copertura, ad unica pendenza, consta di travi, correnti e tavolato in legno con sovrastante manto in coppi di laterizio. Presenti canali e discendenti pluviali in lamiera. L'altezza massima della tettoia è di 2.75 m e quella minima è pari a 2.30 m. A valle della corte, sul lato opposto alla strada, è stata eretta altra tettoia delle dimensioni di circa 14 mq. La struttura è in legno con pilastri da 9x9 cm e travi, correnti e sovrastante pannello multistrato impermeabile quale copertura. L'altezza massima è di 2.45 m e quella minima è pari a 2.25 m. Limitrofo a quest'ultimo manufatto è presente un piccolo ricovero attrezzi di circa 4 mq completamente chiuso. Il manufatto è in struttura lignea con pareti in tavolato e copertura a doppia falda. L'altezza massima è di 2.50. Il fabbricato è sito in zona extraurbana, a carattere agricolo, all'interno del Parco del Conero. L'area, caratterizzata da alcuni fabbricati residenziali di piccole dimensioni, edificati lungo le direttrici stradali principali, è servita dal trasporto pubblico ma risulta totalmente priva degli altri tipi di servizi utili ai residenti. La frazione Varano, a cui il fabbricato appartiene, dista circa 3 chilometri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 1, Sub. 3, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Dalla consultazione degli strumenti urbanistici del Comune di Ancona è emerso che il bene ricade: P.R.G.: Zone Territoriali Omogenee: Zona A Zonizzazione: Z.T.F. insediamenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti (art. 67) Edificato: Sono concessi interventi di ristrutturazione con vincolo riordino facciata (art. 34) CPI4 Aree scoperte: Verde privato da mantenere (art. 35 CPA1) PARCO DEL CONERO: Ambiti territoriali omogenei: ATC sub ambiti territoriali: C1 unità



territoriali elementari: UTE_C1f Aree omogenee L.394/91: Area di Protezione VINCOLI Beni paesaggistici: EX L.1497/39 - Promontorio M. Conero D.M. 31/07/85



Prezzo base d'asta: € 189.464,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 223/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 189.464,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Strada Frazione Varano 226, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 1, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	157,28 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta abitato, curato e mantenuto in normale stato di conservazione. Si notano all'interno dei segni di condensa su alcune zone delle pareti rivolte a nord, nonché delle zone con intonaco ammalorato per umidità di risalita soprattutto esternamente. In vari punti inoltre l'intonaco esterno risulta fessurato. Le finiture interne sono in discreto stato. Buoni gli infissi esterni in alluminio provvisti di vetro camera ed oscurati da persiane in alluminio.		
Descrizione:	<p>Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata al piano terra di un edificio bifamiliare realizzato negli anni '70. L'abitazione allo stato attuale si compone di un ambito d'ingresso da cui si accede a due porzioni dell'abitazione. Da una parte un corridoio disimpegna un servizio igienico e tre camere da letto, di cui una con piccolo servizio igienico ad uso esclusivo. Dall'altra parte invece si accede ad un altro corridoio che distribuisce la restante porzione dell'abitazione, che consta di due camere da letto, un servizio igienico ed un ampio ripostiglio di circa 8 mq. I due servizi igienici principali sono dotati uno di doccia e l'altro di vasca e completi di tutti gli altri sanitari, in quello interno alla camera sono presenti solo lavabo ed il w.c. Le finiture interne dell'abitazione sono di tipo civile, di discreta qualità, frutto dell'intervento di modifiche interne occorso nel 2001. I pavimenti sono in gres porcellanato, nei bagni in ceramica come i rivestimenti e le porte interne sono di tipo tamburato. L'accesso avviene attraverso una porta finestra a doppia partita in alluminio protetta da persiana in alluminio. Tutti gli altri infissi esterni sono anch'essi in alluminio, dotati di vetro camera ed oscurati da persiane in alluminio. La dotazione impiantistica dell'unità immobiliare è buona e completamente sottotraccia. L'impianto termico è autonomo di tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio. La caldaia alimentata a gas metano è di tipo tradizionale installata nel 2001. Nelle tre stanze ubicate sul lato ovest del fabbricato sono presenti degli inverter caldo-freddo che garantiscono la climatizzazione sia estiva che invernale. Gli impianti elettrico ed idrico sono di tipo civile, completi di linea tv, telefonica e citofonica. Due scale a chiocciola, in ferro con pedate in legno, di modeste dimensioni, collegano internamente il piano terra dell'abitazione al sottotetto ed all'interrato (porzioni non oggetto di esecuzione). L'appartamento, che è in aderenza su un lato con altra unità abitativa, ha accesso attraverso un atrio porticato coperto che affaccia sulla corte. L'unità immobiliare gode di tre fronti libere con affacci nord, sud ed ovest, ed è inoltre dotata di corte pertinenziale scoperta completamente recintata e provvista su fronte stradale di cancello carrabile in ferro a doppia partita. L'area esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata in mattonelle di cemento da cm 50x50 tipo carrabili. Nella suddetta area esterna pertinenziale insistono tre manufatti in legno. In aderenza al fronte nord dell'edificio è presente una tettoia in struttura lignea a pianta rettangolare della consistenza di circa 15 mq. Le strutture verticali poggiano su basamento in cemento, che si sviluppa per tutta la superficie della tettoia, con pavimentazione in piastrelle di cemento. La copertura, ad unica pendenza, consta di travi, correnti e tavolato in legno con sovrastante manto in coppi di laterizio. Presenti canali e discendenti pluviali in lamiera. L'altezza massima della tettoia è di 2.75 m e quella minima è pari a 2.30 m. A valle della corte, sul lato opposto alla strada, è stata eretta altra tettoia delle dimensioni di circa 14 mq. La struttura è in legno con pilastri da 9x9 cm e travi, correnti e sovrastante pannello multistrato impermeabile quale copertura. L'altezza massima è di 2.45 m e quella minima è pari a 2.25 m. Limitrofo a quest'ultimo manufatto è presente un piccolo ricovero attrezzi di circa 4 mq completamente chiuso. Il manufatto è in struttura lignea con pareti in tavolato e copertura a doppia falda. L'altezza massima è di 2.50. Il fabbricato è sito in zona extraurbana, a carattere agricolo, all'interno del Parco del Conero. L'area, caratterizzata da alcuni fabbricati residenziali di piccole dimensioni, edificati lungo le direttrici stradali principali, è servita dal trasporto pubblico ma risulta totalmente priva degli altri tipi di servizi utili ai residenti. La frazione Varano, a cui il fabbricato appartiene, dista circa 3 chilometri.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal comproprietario non esecutato Sig.ra **** Omissis ****.		

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - Ortofoto (Aggiornamento al 03/05/2023)
- ✓ Allegato 2 - Estratto di mappa (Aggiornamento al 21/12/2022)
- ✓ Allegato 3 - Visure storico catastali (Estrazione del 21/12/2022)
- ✓ Allegato 4 - Planimetrie catastali (Estrazione del 24/01/2023)
- ✓ Allegato 5 - Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni (Estrazione del 21/12/2022)
- ✓ Allegato 6 - Visure ipocatastali con note (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ Allegato 7 - Atto di provenienza n° 4122 del 24/05/2019
- ✓ Allegato 8 - Pratiche edilizie con Ultima Autorizzazione Edilizia completa di elaborati grafici
- ✓ Allegato 9 - Comunicazione inizio operazioni peritali con ricevuta
- ✓ Allegato 10 - Verbali di primo accesso CTU e Custode
- ✓ Allegato 11 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 12 - APE Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Allegato 13 - Ricevute attestanti l'invio di copia della perizia priva di allegati al creditore precedente, ed ai debitori, così come rappresentati.