

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biondini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	9
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	11
Patti	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13



Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Lotto 1	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
ACCESSO ALLA SANATORIA.....	16
Lotto 2	17



All'udienza del 05/01/2021, il sottoscritto Geom. Biondini Paolo, con studio in Via Camillo Benso Conte di Cavour, 3 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email edilservice.pb@gmail.com, PEC p.biondini@pecgeometrian.it, Tel. 071 9162090, Fax 071 9162090, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1 (Coord. Geografiche: 43.454014987672146, 13.171698379336814)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1 (Coord. Geografiche: 43.454014987672146, 13.171698379336814)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - VIA PESCHERECCIA, 1

Trattasi di palazzina, edificata su tre piani fuori terra, a metà degli anni 70. L'appartamento di cui trattasi è sito al 1° piano. I locali sono ben rifiniti al civile e tutti ben aerati ed illuminati. Le pavimentazioni sono in gress porcellanato in tutti gli ambienti, i serramenti sono in legno con vetro semidoppio ed oscuramento con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è presente con caldaia e termosifoni con caloriferi in acciaio smaltato. L'impianto elettrico risulta adeguato. Le porte sono in legno di noce, i muri e le tramezzature interne sono rifinite al civile. Gli ambienti sono ben illuminati, non si evidenziano macchie di umidità e/o condensa, sulle murature interne, non si evidenziano fessure e/o distacchi di intonaco. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano ed è composta da Ingresso, Soggiorno e Cucina (che compongono la zona giorno) oltre un disimpegno, due camere molto ampie e due bagni (che compongono la zona notte). Dalla cucina si accede al balcone che si sviluppa su due lati dell'U.I., partendo dalla cucina sino alle due camere. I due locali di servizio risultano completi di tutti gli accessori (sanitari, rubinetteria ecc). Dalla camera matrimoniale si ha l'accesso ad un porticato ben delimitato da murature di contorno, parapetto e copertura; la pavimentazione è in gress. Nel porticato sono presenti solo un allaccio idrico ed alcuni interruttori elettrici e la caldaia del vicino appartamento; è presente altresì la predisposizione di una canna fumaria per un camino. All'unità immobiliare principale è collegato un piccolo fabbricato esterno, realizzato in muratura, con finitura al grezzo e con destinazione a legnaia (magazzino).

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



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - VIA PESCHERECCIA, 1

L'unità immobiliare in questione è posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare. Trattasi di un locale con destinazione catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) al quale si può accedere direttamente dalla pubblica via tramite un grande portone carrabile, l'accesso è inoltre possibile anche da una porta pedonale presente in un lato. Il locale è pavimentato e rifinito al civile anche se non è in buono stato di conservazione.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1

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 esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,03 mq	149,31 mq	1,00	149,31 mq	3,18 m	Primo
Balcone scoperto	30,40 mq	30,40 mq	0,25	7,60 mq	0,00 m	primo
Loggia	64,55 mq	68,83 mq	0,40	27,53 mq	2,52 m	Primo
Locale di deposito	13,41 mq	16,28 mq	0,20	3,26 mq	2,42 m	
Totale superficie convenzionale:				187,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2008 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 259, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 172 mq Rendita € 581,01 Piano 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	259	4		A2	3	7,5	172 mq	581,01 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di attenta analisi documentale ed anche a seguito di scrupolosi sopralluoghi e dai rilievi effettuati in situ, si sono riscontrate delle difformità tra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi. La difformità è dovuta ad un ampliamento realizzato su una parte del portico esistente senza le dovute autorizzazioni, pertanto la regolarizzazione catastale sarà possibile solo dopo aver regolarizzato urbanisticamente (come si dirà più avanti) la restante parte.



PATTI

L'unità immobiliare risulta ad oggi utilizzato dagli attuali proprietari.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta ad oggi in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un condominio, anche se formalmente non costituito, e risulta avere in comune con altre proprietà la corte esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata a metà degli anni 70 con struttura portante in c.a. e le pareti di tamponamento sono a cassa vuota. I locali sono ben rifiniti al civile e tutti ben aerati ed illuminati. Le pavimentazioni sono in gress porcellanato in tutti gli ambienti, i serramenti sono in legno con vetro semidoppio ed oscuramento con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è presente con caldaia e termosifoni con caloriferi in acciaio smaltato. L'impianto elettrico risulta adeguato. Le porte sono in legno di noce, i muri e le tramezzature interne sono rifinite al civile. Gli ambienti sono ben illuminati, non si evidenziano macchie di umidità e/o condensa, sulle murature interne, non si evidenziano fessure e/o distacchi di intonaco. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano ed è composta da Ingresso, Soggiorno e Cucina (che compongono la zona giorno) oltre un disimpegno, due camere molto ampie e due bagni (che compongono la zona notte). Dalla cucina si accede al balcone che si sviluppa su due lati dell'U.I., partendo dalla cucina sino alle due camere. I due locali di servizio risultano completi di tutti gli accessori (sanitari, rubinetteria ecc). Dalla camera matrimoniale si ha l'accesso ad un porticato ben delimitato da murature di contorno, parapetto e copertura; la pavimentazione è in gress. Nel porticato sono presenti solo un allaccio idrico ed alcuni interruttori elettrici e la caldaia del vicino appartamento; è presente altresì la predisposizione di una canna fumaria per un camino. All'unità immobiliare principale è collegato un piccolo fabbricato esterno, realizzato in muratura, con finitura al grezzo e con destinazione a legnaia (magazzino).

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, nato a Jesi il 23/03/1969, Cod. Fisc. **** Omissis ****, proprietario debitore e dalla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Cingoli il 23/06/1935, Cod. Fisc. **** Omissis ****, comproprietaria non esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/2008 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Altro			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Ancona il 01/10/2020
 Reg. gen. 17467 - Reg. part. 11214
 Quota: 500/1000
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accessi agli atti eseguiti presso il Comune di San Paolo di Jesi, si è potuto rilevare che l'immobile si trova in zona centrale all'interno della zona B1 del Piano Regolatore Generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

A seguito degli accessi (n. 2) agli atti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Jesi, è emerso che il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di San Paolo di Jesi del NULLA OSTA alla costruzione del 10/02/1970 per l'edificazione di un laboratorio artigianale dichiarato ABITABILE con provvedimento n. 5/69 del 27/03/1969. Il giorno 27/06/1978 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 11/78 per la sopraelevazione dell'immobile con rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 06/07/1978. Successivamente, in data 09/07/1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia 19/81 per la costruzione di un muro di sostegno e per l'installazione di un serbatoio (locale esterno dal fabbricato attualmente con destinazione "legnaia"). Con la Concessione Edilizia n.21 del 01/03/1991 è stata invece autorizzata la costruzione del portico. Ultima pratica edilizia rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale è il Permesso di Costruire n. 20/2005 rilasciato il 19/03/2005 per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione del piano primo che in precedenza era collegato tramite una scala interna al sottostante locale ed aveva la destinazione a laboratorio. Al rilascio del citato Permesso di Costruire NON ha fatto seguito la necessaria nuova richiesta di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

A seguito di sopralluogo e rilievo eseguito in sito si è potuto verificare che NON c'è corrispondenza con la documentazione depositata c/o l'Ufficio Tecnico Comunale. In particolare la difformità macroscopica consiste nell'avvenuta chiusura di una porzione del porticato con realizzazione di una mini unità immobiliare distinta. Anche il locale all'esterno (legnaia) presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato (copertura realizzata a due falde anziché in piano).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	135,77 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	4,34 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				156,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/12/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 259, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 148 Rendita € 458,61 Piano T Graffato 289
Dal 21/12/1989 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 259, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 148 Superficie catastale 154 mq Rendita € 485,61 Piano T Graffato 289

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	259	1		C2	5	148	154 mq	485,61 €	T	289

Corrispondenza catastale

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

A seguito di attenta analisi documentale ed a seguito dello scrupoloso sopralluogo e dai rilievi effettuati in situ, NON sono state riscontrate difformità tra la planimetria depositata c/o l'Agenzia delle Entrate e lo stato dei luoghi.

PATTI

L'unità immobiliare risulta ad oggi utilizzato dagli attuali proprietari.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare non risulta ad oggi in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un condominio, anche se formalmente non costituito, e risulta avere in comune con altre proprietà la corte esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato a metà degli anni 70 e risulta essere con struttura portante in c.a. (ben evidenti all'interno del locale) e le pareti di tamponamento sono a cassa vuota. I locali sono rifiniti al civile; lo stato di conservazione non è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal Sig. **** Omissis ****, nato a Jesi il 23/03/1969, Cod. Fisc. ****, proprietario debitore e dalla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Cingoli il 23/06/1935, Cod. Fisc. ****, comproprietaria non esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Impianto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 21/12/2006 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	12/04/2007				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 07/12/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 01/10/2020
Reg. gen. 17467 - Reg. part. 11214
Quota: 500/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito degli accessi agli atti eseguiti presso il Comune di San Paolo di Jesi, si è potuto rilevare che l'immobile si trova in zona centrale all'interno della zona B1 del Piano Regolatore Generale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

A seguito degli accessi (n. 2) agli atti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Jesi, è emerso che il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di San Paolo di Jesi del NULLA OSTA alla costruzione del 10/02/1970 per l'edificazione di un laboratorio artigianale dichiarato ABITABILE con provvedimento n. 5/69 del 27/03/1969. Il giorno 27/06/1978 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 11/78 per la sopraelevazione dell'immobile con rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 06/07/1978. Successivamente, in data 09/07/1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia 19/81 per la costruzione di un muro di sostegno e per l'installazione di un serbatoio (locale esterno dal fabbricato attualmente con destinazione "legnaia"). Con la Concessione Edilizia n.21 del 01/03/1991 è stata invece autorizzata la costruzione del portico. Ultima pratica edilizia rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale è il Permesso di Costruire n. 20/2005 rilasciato il 19/03/2005 per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione del piano primo che in precedenza era collegato tramite una scala interna al sottostante locale ed aveva la destinazione a laboratorio. Al rilascio del citato Permesso di Costruire NON ha fatto seguito la necessaria nuova richiesta di Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



A seguito di sopralluogo e rilievo eseguito in sito si è potuto verificare che per la porzione immobiliare NON vi sono difformità rispetto alla documentazione depositata c/o l'Ufficio Tecnico Comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato immobiliare, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire alle unità immobiliari oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1
Trattasi di palazzina, edificata su tre piani fuori terra, a metà degli anni 70. L'appartamento di cui trattasi è sito al 1° piano. I locali sono ben rifiniti al civile e tutti ben aerati ed illuminati. Le pavimentazioni sono in gress porcellanato in tutti gli ambienti, i serramenti sono in legno con vetro semidoppio ed oscuramento con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è presente con caldaia e termosifoni con caloriferi in acciaio smaltato. L'impianto elettrico risulta adeguato. Le porte sono in legno di noce, i muri e le tramezzature interne sono rifinite al civile. Gli ambienti sono ben illuminati, non si evidenziano macchie di umidità e/o condensa, sulle murature interne, non si evidenziano fessure e/o distacchi di intonaco. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano ed è composta da Ingresso, Soggiorno e Cucina (che compongono la zona giorno) oltre un disimpegno, due camere molto ampie e due bagni (che compongono la zona notte). Dalla cucina si accede al balcone che si sviluppa su due lati dell'U.I., partendo dalla cucina sino alle due camere. I due locali di servizio risultano completi di tutti gli accessori (sanitari, rubinetteria ecc). Dalla camera matrimoniale si ha l'accesso ad un porticato ben delimitato da murature di contorno, parapetto e copertura; la pavimentazione è in gress. Nel porticato sono presenti solo un allaccio idrico ed alcuni interruttori elettrici e la caldaia del vicino appartamento. È presente altresì la predisposizione di una canna fumaria per un camino. All'unità immobiliare principale è collegato un piccolo fabbricato esterno, realizzato in muratura, con finitura al grezzo e con destinazione a legnaia (magazzino).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 4, Categoria A2
L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)



Valore di stima del bene n. 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1	187,70 mq	540,00 €/mq	€ 101.358,00	50,00%	€ 50.679,00
Valore di stima:					€ 50.679,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Premesso che le u.i. oggetto di stima di proprietà dell'esecutato, sono state visionate in due sopralluoghi a distanza di 10 gg l'uno dall'altro a seguito di accordi con la proprietà, in quanto nel primo sopralluogo non è stato possibile effettuare l'accesso ad una zona "edificata chiusa" del piano terra della palazzina, perché contrariamente a quanto indicato nelle planimetrie catastali, tale parte dell'immobile doveva essere destinata a "portico", quindi aperto sul lato esterno, mentre nella realtà in una parte della superficie è stato ricavato un mini-appartamento (di cui avremmo preso visione durante il secondo sopralluogo); pertanto trovando la porta di accesso chiusa a chiave durante il primo sopralluogo, è stato necessario un ulteriore sopralluogo, che è stato puntualmente effettuato. Come ci si è resi immediatamente conto durante il 1° sopralluogo, una parte del "portico" è stata chiusa, tamponata e destinata ad appartamento che è stato così distribuito: ingresso/zona pranzo/angolo cottura (in unica stanza) - piccolo corridoio - locale bagno (senza zona filtro), camera. Lo stesso dicasi per il locale esterno indicato nelle planimetrie come "legnaia", che è stato rappresentato nel progetto autorizzato con copertura piana, ed invece è stato realizzato con copertura a due falde. Stante quanto sopra argomentato, viene redatto un supplemento di perizia sulla base delle indicazioni/prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, onde determinare il valore venale dell'opera realizzata in difformità del P.d.C..



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare n. 168/2020 R.G.Es.

Promossa da:

Contro:

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

superficie netta locali	mq	37,68
incidenza muri	%	18,00
superficie lorda locali	mq	44,46

importo € /mq 457,00
(valore medio mercato immobiliare Comune San Paolo di Jesi)

valore commerciale da raggugliare	€	20 319,32
percentuale di ragguglio locali non abitativi	%	60,00
valore commerciale locale raggugliato	€	12 191,59
vetustà (30 anni)	%	77,500
valore di commercializzazione medio	€	9 448,48
percentuale di deprezzamento bassa qualità dei materiali impiegati	%	- 15,00
valutazione commerciale dei locali raggugliati	€	8 031,21

RISCONTRO

Importo lavori eseguiti (base prezzario regionale 2020) come da CM allegato ("A")	€	23 699,50
vetustà (30 anni)	%	77,5
valore commerciale da raggugliare	€	18 367,11
percentuale di deprezzamento bassa qualità dei materiali impiegati	%	- 15,00
valore commerciale da raggugliare in base all'utilizzo (locali non residenziali)	€	15 612,05
percentuale di ragguglio locali non abitativi	%	60,00
valutazione commerciale (su base economica) dei locali raggugliati	€	9 367,23

1) VALORE COMMERCIALE con applicaione coefficienti correttivi (base valutaizone mercato immobiliare) - valore medio

€ 8 031,21

2) VALORE LAVORI ESEGUITI (base CME lavori prezzario regionale 2020)

€ 9 367,23

valore medio

€ **8 699,22**

Non è stato valutato il coefficiente di valore applicato per norma ai locali con destinazione abitativa quando si è in presenza di altezze diverse sia tra ambienti diversi sia all'interno dello stesso ambiente; nel caso seguente avendo valutato la destinazione degli ambienti a: magazzino/LAV/RIP non viene appositamente applicato.

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare n. 168/2020 R.G.Es.

Promossa da:

Contro:

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

superficie netta locali	mq	37,68
incidenza muri	%	18,00
superficie lorda locali	mq	44,46

importo	€/mq	540,00
(valore medio mercato immobiliare Comune San Paolo di Jesi)		
valore commerciale da raggugliare	€	24 009,70
percentuale di ragguglio locali non abitativi	%	60,00
valore commerciale locale raggugliato	€	14 405,82
vetusità (30 anni)	%	77,500
valore di commercializzazione medio	€	11 164,51
percentuale di deprezzamento bassa qualità dei materiali impiegati	%	- 15,00
valutazione commerciale dei locali raggugliati	€	9 489,83

RISCONTRO

Importo lavori eseguiti (base prezzario regionale 2020) come da CM allegato ("A")	€	23 699,50
vetusità (30 anni)	%	77,500
valore commerciale da raggugliare	€	18 367,11
percentuale di deprezzamento bassa qualità dei materiali impiegati	%	- 15,00
valore commerciale da raggugliare in base all'utilizzo (locali non residenziali)	€	15 612,05
percentuale di ragguglio locali non abitativi	%	60,00
valutazione commerciale (su base economica) dei locali raggugliati	€	9 367,23

1) VALORE COMMERCIALE con applicaione coefficienti correttivi (base valutaione OMI zona centrale) - valore medio

€ 9 489,83

2) VALORE LAVORI ESEGUITI (base CME lavori prezzario regionale 2020)

€ 9 367,23

valore medio

€ 9 428,53

Non è stato valutato il coefficiente di valore applicato per norma ai locali con destinazione abitativa quando si è in presenza di altezze diverse sia tra ambienti diversi sia all'interno dello stesso ambiente; nel caso seguente avendo valutato la destinazione degli ambienti a: magazzino/LAV/RIP non viene appositamente applicato.

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare n. 168/2020 R.G.Es.

Promossa da:

Contro:

Non sono presenti caloriferi negli ambienti ed il riscaldamento avviene in maniera precaria con l'utilizzo di apparecchiature elettriche.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE MEDIO DEI LOCALI

A	BASE VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE	€	8 699,22
B	BASE VALORE OMI (zona B1) - centrale	€	9 428,53
	Somma		<u>18 127,75</u>
	MEDIA		9 063,87

IL VALORE BASE DI MERCATO DEI LOCALI PER IL 100% DI INCREMENTO DELLA LORO CONSISTENZA RISULTA ESSERE PARI AD € **9.063,87**.

L'IMPORTO DELLA SANATORIA DEI LOCALI, CHE DOVRA' ESSERE RATIFICATA DALL'UFFICIO PREPOSTO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, RISULTA - A GIUDIZIO DEL CTU - PARI ALL'IMPORTO SOPRA DETERMINATO A CUI SI DEVONO AGGIUNGERE LE SPESE TECNICHE DI ISCRIZIONE AL CATASTO DELLE NUOVE PLANIMETRIE ED ONORARI PROFESSIONALI PER LA REDAZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA QUANTIFICABILI IN CIRCA € 5.800,00 (COMPRESO CONTRIBUTO DI PREVIDENZA ED I.V.A. COME PER LEGGE) OLTRE ALLE SPEE BER BOLLI E DIRITTI.

ULTIMATA LA PRESENTE RELAZIONE IL SOTTOSCRITTO CTU RESTA A DISPOSIZIONE DEL SIG. G.E. PER EVENTUALI CHIARIMENTI IN MERITO A QUANTO SOPRA ESPOSTO.

L'art. 33 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) "Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità" determina come vanno trattate le opere realizzate, come nel nostro caso, senza aver ottenuto le necessarie autorizzazioni edilizie. In particolare il comma 2 riporta "Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio Tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile [...]. Per edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio."

Partendo dai conteggi riportati alle precedenti pagine 1 di 3, 2 di 3, 3 di 3, che rappresentano una ipotesi (che dovrà essere avvalorata dall'agenzia del territorio come previsto dal D.P.R. 380/2001), andremo a determinare il giusto valore dell'immobile.

La costruzione realizzata in assenza di autorizzazione non ha le caratteristiche intrinseche necessarie per essere considerata come unità immobiliare a sè stante (in primo luogo l'altezza del locale camera, ecc.), pertanto tali locali dovranno essere considerati come accessori indiretti all'unità immobiliare principale.

Considerando la somma di € 9.063,87, arrotondata ad € 9.000,00 che dovrà essere validata dall'Agenzia del territorio, l'aumento di valore dell'unità immobiliare, la sanzione irrogata dall'Ufficio Tecnico comunale sarebbe pari al doppio quindi € 18.000,00, a tale somma si dovranno poi sommare gli importi necessari per le spese tecniche valutate in € 5.800,00 (relative agli oneri professionali relativi all'accesso alla Sanatoria Edilizia ed iscrizione catastale delle utilità immobiliari a seguito di aggiornamento, compreso contributo previdenziale ed IVA come per Legge) escluse le spese per bolli e diritti.

La porzione immobiliare avrà poi un suo valore di mercato:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di deposito esterni	37,68 mq	44,23 mq	0,50	22,11 mq	varia	
Superficie convenzionale complessiva:				22,11 mq		

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Totale
Locali deposito	22,11mq	540,00 €/mq	€ 11.942,10	€ 11.942,10
Valore di stima:				€ 11.942,10

Pertanto nel caso in cui si proceda con la sanatoria, avremo il valore totale della porzione di unità immobiliare "regolare" pari ad € 101.358,00 a cui vanno sommati il valore della porzione "sanata" pari ad € 11.942,10. Alla somma ottenuta dovremo sottrarre gli importi dell'ammenda (€ 18.000,00) e delle spese tecniche (€ 5.800,00) per avere così il valore complessivo del Bene: $101.358,00 + 11.942,10 - 18.000,00 - 5.800,00 = € 89.500,10$. Anche in questo caso poi la quota posta in vendita sarebbe pari al 50% quindi di valore pari ad € 44.750,05.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1
 L'unità immobiliare in questione è posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare. Trattasi di un locale con destinazione catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) al quale si può accedere direttamente dalla pubblica via tramite un grande portone carrabile. L'accesso è inoltre possibile anche da una porta pedonale presente in un lato. Il locale è pavimentato e rifinito al civile e non è in buono stato di conservazione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 289
 L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)

Valore di stima del bene: € 17.940,00

Valore di stima del bene n. 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino San Paolo di Jesi (AN) - Via Peschereccia, 1	156,00 mq	230,00 €/mq	€ 35.880,00	50,00%	€ 17.940,00
Valore di stima:					€ 17.940,00

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.

Falconara Marittima, li 18/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biondini Paolo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Nomina CTU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accettazione CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Raccomandate AR inizio operazioni
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ricevute invio raccomandate AR
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale 1° sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Verbale 2° sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Relazione CTU richiesta proroga
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione proroga termini consegna CTU
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali u.i.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 2 Altri allegati - Restituzione grafica rilievo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Calcolo parcella
- ✓ N° 7 Altri allegati - Computo metrico estimativo opere
- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanza di vendita
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di pignoramento
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - PdCx cambio di destinazione d'uso P1
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Progetto pe realizzazione serbatoio e muro di sostegno
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Progetto realizzazione portico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Autorizzazioni rilasciate dal Comune di San Paolo di Jesi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dimostrazione percorso chilometrico
- ✓ N° 14 Foto - Rilievo fotografico con n.27 fotografie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica