

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Redo Maggi, nell'Esecuzione Immobiliare
158/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 03/10/2023 , il sottoscritto arch. Redo Maggi, con studio in Via Martiri della Resistenza, 78 - 60125 - Ancona (AN), email info@studioredomaggiarchitetto.com, PEC redo.maggi@archiworldpec.it, Tel./fax 071/2811129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Filippello Giuliana Tribunale di Ancona e accettava l'incarico con invio giuramento telematico.



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

* Rif. A - Porzione edificio artigianale ubicato in Iesi (An) in via Gorgolungo ,5

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di edificio artigianale sito al piano terra di un fabbricato artigianale con più unità che condividono una corte comune che si sviluppa intorno all'intero complesso . L'intero complesso costituito da tre edifici uguali costruiti in adiacenza in epoche successive dei quali il nostro lotto (Rif. A) è parte di uno di essi. Il complesso è situato in zona centrale ad Iesi nella via Gorgolungo a ridosso dello snodo viario che dal centro storico porta verso la zona industriale di Iesi.

In data 16/10/2023 si avvisò le parti dell'inizio delle operazioni peritali e veniva chiesto accesso ai locali per il sopralluogo in data 26 ottobre 2023 per le ore 10.00. Alla data richiesta è stato possibile avere l'accesso ai locali richiesto con verifica dell'immobile (Rif. A)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

* Rif. A - Porzione edificio artigianale ubicato in Iesi (An) in via Gorgolungo ,5 P.T.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

I confini sono rappresentati rispettivamente per il :

Rif. A - L'immobile oggetto di stima è parte di edificio di più grande complesso immobiliare e confina in adiacenza con altre sue parti rispettivamente rappresentate: a nord con l'unità immobiliare individuata al 578/11 a Sud con parte della corte comune individuata al 578/1 e in parte con la porzione di immobile individuato al 578/4, ad est con l'immobile individuato con il 578/4 e ad ovest si affaccia sulla corte comune individuata al 578/1

CONSISTENZA

CONSISTENZA Rif.1 Destinazione	Consistenza	Superficie Catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio magazzino	488 mq	Mq 526	1,00	mq. 526	mt. 7,05 max mt. 4,30 min	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				mq 526		

ASTE GIUDIZIARIE.it



Il bene di per sé non è facilmente divisibile in natura.

ACCESSI

L'ingresso all'unità immobiliare (rif.A) avviene tramite un accesso carrabile/pedonale da Gorgolungo 5 su una corte comune al complesso. La corte individuata al fg 70 particella 578 sub 1 rappresenta quota proporzionale indivisa delle cose e servizi condominiali come individuato da elaborato planimetrico allegato alla presente perizia. L'immobile oggetto di stima ha diritto all'accessorio. La corte comune è recintata nella sua interezza. La porzione della stessa su cui si affaccia l'immobile oggetto di perizia pur essendo bene comune allo stato dei luoghi risulta in fruizione esclusiva dello stesso.

L'ingresso all'interno dell'immobile che si affaccia sulla corte è rappresentato da un portone industriale con porta pedonale al suo interno.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI Rif.A Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	578	10		C/3	5	488 mq.	526mq	Euro 1.713,81	T	

L'immobile è catastalmente individuato in categoria C/3 che comprende ed identifica i locali nei quali gli artigiani svolgono l'attività di lavorazione e i locali che svolgono attività di trasformazione di prodotti semilavorati rendendoli prodotti dedicati alla vendita come ad esempio attività artigianali

CRONISTORIA CATASTALE - VISURA STORICA Rif. A appartamento										
Intestato: ██										
Unità immobiliare dal 09/11/2015										
Dati identificativi						Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da:
	70	578	10		C/3	5	mq.488	mq. 526	€.1713,81	Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo via Gorgolungo n.5 piano T Notifica mod.58 Annotazioni classamento e rendita validati										



Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/2014										
Dati identificativi						Dati di classamento				Dati derivanti da:
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	70	578	10		C/3	5	mq.488	mq. 526	€.1713,81	Variazione topomastica del 16/12/2014 protocollo n. AN0181923 in atti dal 16/12/2014 variazione topomastica derivante da aggiornamento ANSC
Indirizzo via Gorgolungo 5 piano T Notifica mod.58 Annotazioni classamento e rendita validati										

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/1998										
Dati identificativi						Dati di classamento				Dati derivanti da:
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	70	578	10		C/3	5	mq.488		€.1713,81 L.3.318.400	Variazione del 23/07/1998 in atti dal 23/07/1998 FRZ-VSI (n.B0011.1/1998)
Indirizzo via Gorgolungo 5 piano T Notifica Partita 1013975 mod.58 Annotazioni classamento e rendita validati										



Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992										
Dati identificativi						Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da:
	70	578	2 3		C/3	5	mq.858		L.5.834.400	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo via Gorgolungo 5 piano T Notifica Partita 5087 mod.58 170										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/1986										
Dati identificativi						Dati di classamento				
Sezione urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Dati derivanti da:
	70	578	2 3		C/3	5	mq.858		L.9.009	Costituzione del 17/09/1986 in atti dal 17/05/1990 (n.A /86.1/1986
Indirizzo via Gorgolungo 5 piano T Notifica Partita 5087 mod.58 170										

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Situazione degli intestati dal 11/09/1998			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/09/1998 Pubblico ufficiale NOT PANE sede Jesi (An) Repertorio n. 48170 UR sede Jesi (An) registrazione n. 668 registrato in data 25/09/1998 - Compravendita voltura n. 8426.1/1998 Pratica n. 173606 in atti dal 07/08/2001			

Situazione degli intestati dal 11/09/1998			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/3 fino al 11/09/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/3 fino al 11/09/1998
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà 1/3 fino al 11/09/1998
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/09/1998 pubblico ufficiale Marcello PANE sede Jesi Repertorio n. 48169- Divisione voltura n. 8425.2/1998 in atti dal 20/11/1999			

Situazione degli intestati dal 23/07/1998			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Variazione del 23/07/1998 in atti dal 23/07/1998 FRZ-VSI (n.B00611.1/1998)			



Situazione degli intestati dal 02/08/1996			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA
 Atto del 02/08/1996 pubblico ufficiale Notaio Cappelli sede Ascoli Piceno Repertorio n. 49364 - UR sede Ascoli Piceno (Ap) registrazione volume S1V n. 1300 registrato in data 22/08/1996 - Divisione a stralcio n. 8070.5/1996 in atti dal 17/03/1998

Situazione degli intestati dal 01/11/1995			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
■	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA
 Denuncia nei passaggi causa morte del 01/11/1995 - UR sede Ascoli Piceno (Ap) registrato in data 25/06/1996 - SUCCESSIONE Voltura n.6491.4/1996 in atti dal 17/03/1998



Situazione degli intestati dal 15/10/1993			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1	████████████████████ ██████████	██████████	██████████ ██████████
█	████████████████████ ██████████	██████████	██████████ ██████████
█	████████████████████	██████████	██████████ ██████████

DATI DERIVANTI DA
Denuncia nei passaggi causa morte del 15/10/1993 - UR sede Jesi (An) registrazione volume 549 n.7 registrato in data 01/04/1994 - SUCCESSIONE voltura n. 3089/1994 in atti dal 13/02/1993

Situazione degli intestati dal 11/12/1990			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1	████████████████████	██████████	██████████ ██████████

DATI DERIVANTI DA
atto del 11/12/1990 pubblico ufficiale Notaio Pane sede Jesi (An) Repertorio n.25566 - DIVISIONE A STRALCIO voltura n. 578,1/1991 in atti dal 05/02/1992

Situazione degli intestati dal 17/09/1986			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1	████████████████████	██████████	██████████ ██████████
█	████████████████████ ██████████		██████████ ██████████

DATI DERIVANTI DA
COSTITUAZIONE del 17/09/1986 in atti dal 17/05/1990 (n. A/86 1/1986)

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'operazione di verifica della corrispondenza catastale dell'immobile è stata effettuata nel sopralluogo del 26/10/2023 dove non è stata confermata la congruità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale depositata (in allegato planimetria catastale immobile rilevata dall'Agenzia del Territorio in data 23/10/2023). Verificato che le difformità edilizie catastali (rilevate) sono state altresì autorizzate da procedimenti presso il Comune di Jesi resta necessario provvedere all'aggiornamento catastale della planimetria riguardo le opere interne riguardo la costituzione di n.1 cabina di verniciatura e n.1 spazio deposito pluriuso come evidenziato dalla planimetria di rilievo effettuata allegata alla presente stima. Il costo per la redazione della pratica



di aggiornamento delle difformità catastali ad opera di tecnico abilitato viene valutata in €. 500,00 (Euro cinquecento/00) comprensivo di spese e bolli.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del Comune di Jesi al foglio n° 70 particella 578 sub 10 gode di parti comuni (particella 578 sub 1) come sopra già descritto che interessano rispettivamente una corte che si estende intorno al complesso immobiliare del quale l'immobile oggetto di stima (Rif.1) ne costituisce una parte. La corte comune di cui al sub 1 risulta essere come da atto notarile di compravendita quota parte proporzionale indivisa come per legge delle cose e dei servizi condominiali e con diritto all'accessorio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima risulta essere inserito in un complesso immobiliare a natura artigianale sito in via Gorgolungo 5 nel comune di Jesi. Il bene (Rif.A) risulta essere una porzione del complesso composto da tre edifici strutturalmente uguali costruiti in epoche diverse in adiacenza uno con l'altro. Il bene oggetto di nostra stima risulta essere una porzione di uno di questi edifici e precisamente il primo in ordine cronologico ad essere costruito.

Il complesso del quale è parte la porzione oggetto di perizia è stato edificato in forza della licenza edilizia n. 69085 del 28/06/1969 e sue successive varianti n. 700017/2 del 25/02/1970 n. 73093/1 del 06/06/1973 e n. 74069/5 del 07/09/1974 rilasciate dal Comune di Jesi.

L'edificio nel suo complesso presenta connotazioni congrue alla destinazione d'uso di laboratorio artigianale (falegnameria) della porzione di edificio oggetto della presente perizia immobiliare (Rif.A). L'oggetto di stima si presenta con planimetria rettangolare. La struttura portante è in c.a. mentre le tamponature sono eseguite in muratura intonacate all'interno e rivestite con mattoncini faccia a vista per le murature esterne dei prospetti. La copertura a volta è realizzata in lastre di eternit di amianto sostenute da una leggera struttura metallica. Sulla copertura non sono mai state operate manutenzioni straordinarie ne tanto meno monitoraggi certificati al fine di verificare le condizioni dell'amianto in copertura quindi dovrà essere prevista un'attività di monitoraggio attivo da parte di tecnico specializzato con relazione riguardo lo stato conservativo del materiale in copertura. Si tenga altresì in considerazione che l'immobile oggetto di stima non ha esclusività dell'intera copertura che condivide con il sub 11 e quindi eventuali opere di bonifica sulla stessa dovranno essere concordate e svolte con lo stesso ognuno per l'importo di spesa riferente alla dimensione di copertura della propria proprietà. I prospetti esterni si presentano con rivestimento in mattoncini per le tamponature chiuse e grandi aperture finestrate carrabili in infisso ferro e vetro con porte accesso/sicurezza all'interno. Gli infissi realizzati in metallo sono risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione e le due aperture pedonali al loro interno sono provvisti di maniglioni per apertura sicurezza all'interno. Le pavimentazioni risalenti all'epoca della costruzione sono rappresentati da piccole mattonelle rettangolari piccole dimensioni in klinker rosso scuro. All'interno dell'immobile è stata realizzata una cabina di verniciatura uso strumentale dell'attività di falegnameria che risiede all'interno. La cabina è stata autorizzata con pratica 98071/27 del 05/10/1998 modifiche interne L.47/85 art.26. Con lo stesso procedimento è stata licenziata l'attuale stato della zona bagno e deposito. All'interno del laboratorio è stato ricavato con procedimento autorizzativo n. 99047/11 del 27/09/1999 una zona ad altezza mt. 2,95 dedicata a spazio deposito pluriuso. Lo stato dei luoghi è in condizioni mediocri compatibili con l'attività artigianale risiedente al suo interno. All'esterno sono presenti n.2 tettoie identificate graficamente sia in alcune elaborati grafici di progetto (rappresentate nello stato attuale) sia nel prg ma per le quali non sono stati trovati procedimenti autorizzativi, le tettoie realizzate in struttura metallica sono al momento non coperte e insistono sul sub 1 corte comune.



ATTIVITA' DI MONITORAGGIO SU COPERTURA AMIANTO

Come sopra riportato non essendo mai stato fatto alcun monitoraggio tecnico riguardo lo stato conservativo della copertura che contiene fibre di amianto sarà opportuno e necessario operare un attento monitoraggio attivo per la stessa certificato da tecnico specializzato che oltre alla valutazione dello stato conservativo della copertura stabilisca un programma di monitoraggi temporali e/o eventuali opere di bonifica da effettuarsi quando e qualora si rendessero necessari. Il costo iniziale di tale attività certificata dovrà necessariamente essere sottratta al valore complessivo stimato del bene oggetto di perizia. Si stima per tale attività di monitoraggio in prima fase un costo pari ad €. 1.200 (euro milleduecento/00) in considerazione al fatto che occorrerà lavorare in quota per fornire l'esatto monitoraggio di tutte le parti.

STATO DI OCCUPAZIONE

I locali di cui al rif.A risultano occupati dalla proprietà esecutata [REDACTED] infatti lo stesso all'interno dei locali vi esercita la sua attività di falegnameria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli in atto:

- ISCRIZIONE del 12/04/2006 - Registro Particolare 2168 Registro Generale 9772
Pubblico ufficiale CARBONE FEDERICA Repertorio 40982/4638 del 11/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE del 12/11/2009 - Registro Particolare 5850 Registro Generale 24709
Pubblico ufficiale CARBONE FEDERICA Repertorio 45168/6625 del 11/11/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1676 del 11/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 409 Registro Generale 3409
Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 34419/9656 del 23/02/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1677 del 11/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 25/10/2012 - Registro Particolare 3009 Registro Generale 19347
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 41/312 del 19/10/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE del 27/08/2013 - Registro Particolare 2299 Registro Generale 14021
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 226/313 del 18/07/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE del 18/11/2014 - Registro Particolare 2727 Registro Generale 17695
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 449/314 del 18/11/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- ISCRIZIONE del 11/02/2016 - Registro Particolare 301 Registro Generale 2353
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 811/316 del 10/02/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO

ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- TRASCRIZIONE del 18/11/2016 - Registro Particolare 15263 Registro Generale 21654



Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 66148/2016 del 17/11/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 11913 Registro Generale 16867

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2906 del
06/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare residenziale (rif.1) autorizzato dai seguenti atti abilitativi :

Licenza edilizia n. 69085 del 28/06/1969 e sue successive varianti n. 700017/2 del 25/02/1970 n. 73093/1 del 06/06/1973 e n. 74069/5 del 07/09/1974 rilasciate dal Comune di Jesi .

Ampliamento complesso licenza di costruzione n.76043 del 11/05/1976 e successiva variante n.77068 del 11/07/1977 e concessione edilizia n.78001 rilasciata 11/01/1978 dal comune di Jesi.

Concessione edilizia in sanatoria del 16/06/1988 n. 88056 protocollo 15247/A86.

Opere interne di cui all'art.26 della legge 28/02/1985 con protocollo n. 24933 del 27/11/201997 presso il comune di Jesi.

Opere interne di cui art. 26 legge 28/02/1985 del 17/04/1998 protocollo n. 7942 presso il comune di Jesi

Opere interne di cui art.26 legge 28/02/1985 con protocollo n.18008 del 07/09/1998

Opere interne procedimento 99047/11 del 27/09/1999 presso il Comune di Jesi

Agibilità protocollo 8479 del 23/07/1974 rilasciata il 21/09/1974

Si fa presente che come evidenziato nel paragrafo " caratteristiche costruttive prevalenti" sono presenti n.2 strutture di intelaiatura metalliche sul lato entrata e su quello posteriore evidenziate anche nelle tavole del PRG ma per le quali non è stato trovato alcun procedimento autorizzativo specifico . Dal sopralluogo si evince che attualmente è presente la sola struttura e orditura in quanto probabilmente le stesse sostenevano una copertura che è stata rimossa . Ricordiamo che le struttura insistono sulla porzione di corte comune (particella 578 sub 1)

Lo scrivente ha provveduto a redigere APE relativo all'unità immobiliare

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ubicato in via Gorgolungo 5 a Jesi è urbanisticamente individuato nel PRG del Comune di Jesi nell'ambito territoriale del quadrante del Centro normato dall'art.31 TE2.2 delle NTA : città consolidata con prevalenza di attività economiche. Destinazioni d'uso : industria ed artigianato di produzione, residenze ed uffici connessi all'attività produttiva, artigianato di servizio, complessi terziari uffici, centri commerciali, esercizi commerciali e commercio all'ingrosso, attrezzature per lo spettacolo, la ricreazione il tempo libero, attività ricettive e pubblici esercizi , servizi collettivi ed attrezzature di livello urbano e locale, uffici pubblici sede di associazioni, impianti e servizi tecnici urbani attrezzature di pubblico interesse parcheggi di servizio e distribuzione di carburanti. Il cambio di destinazione d'uso è ammissibile normato dal comma 2 con vincolo del limite del 25% in quanto la superficie utile lorda destinata ad attività produttive ed industriali e terziarie non può essere inferiore del 75%.

Zonizzazione a norma della legge 34/92 Tav. 10 Zona B (B1) zona di completamento edilizia residenziale consolidata . Destinazione d'uso principale residenziale completamente attività commerciali artigianali ricettive e di servizio, studi professionali autorimesse, uffici, studi professionali, autorimesse etc.. L'immobile nella tavola 7P si trova all'interno della perimetrazione di area dissesto con edificazione consentita.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali



FORMAZIONE LOTTI/STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati (Rif.1) 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Di particolare importanza risulta essere l'inquadramento urbanistico dell'immobile che data la vicinanza con il centro e con i servizi e trasporti e quindi la possibilità anche se parziale di un cambio di destinazione non può che aumentare l'appetibilità del bene anche in un futuro prossimo.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

FORMAZIONE LOTTO 1 UNICO costituito da :

- **Rif. 1** - Porzione di edificio industriale sito in via Gorgolungo 5 Jesi



Criteri di Stima. La valutazione del lotto in oggetto è condotta mediando i valori ottenuti tramite :

- stima sintetica a valore di mercato
- stima della capitalizzazione del reddito

Stima 1 sintetica a valore di Mercato

- **Rif. A** - Immobile ubicato a Jesi (AN) - Via Gorgolungo 5

Unità immobiliare come descritta ai paragrafi precedenti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 578, Sub. 10, Categoria C3 .

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Nello stimare il bene oltre a tener conto delle caratteristiche dimensionali tipologiche e conservative del bene sopra ampiamente descritte abbiamo tenuto conto del suo inserimento ambientale.

Per il valore di mercato massimo attribuibile agli immobili si fa riferimento ai valori riportati dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.



Dati : Agenzia del Territorio OMI - 1 semestre 2023

Provincia : Ancona

Comune : Jesi

Fascia : Semicentrale/Zona consolidata est

Codice di zona : C10

Microzona catastale : n.10

tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia : LABORATORIO

Stato conservativo : normale

Valore di mercato min. €495 /mq. Max €700/mq.

Valore di Locazione Min. €2/mq.per mese Max €3,2 /mq. per mese



Il CTU visto l'immobile, in considerazione della sua ubicazione rispetto al centro, alla vicinanza con i nodi viari principali della cittadina di Jesi sia stradali che ferroviari che rendono la posizione di facile raggiungimento e quindi appetibilità sul mercato. Viste le caratteristiche tipologiche e la possibilità di avere accesso ad una corte privata dedicata per il parcheggio. In relazione alle possibilità urbanistiche riguardo ai cambi di destinazione d'uso, considerato lo stato manutentivo dell'immobile allo stato odierno ai fini di una locazione ritiene di considerare ai fini estimativi il valore di mercato medio riportato individuato dall'Agenzia del Territorio e precisamente €597,5/mq..

€/mq. 597,5 x mq.526mq. = **€.314.285 (trecentoquattordicieduecentoottantacinquemila)**

Valore di stima 1 sintetica a valore di Mercato rif. A €314.285
[trecentoquattordicimiladuecentoottantacinque/00]

Stima 2 sintetica capitalizzazione del Reddito

Il CTU visto l'immobile, in considerazione della sua ubicazione rispetto al centro, alla vicinanza con i nodi viari principali della cittadina di Jesi sia stradali che ferroviari che rendono la posizione di facile raggiungimento e quindi appetibilità sul mercato. Viste le caratteristiche tipologiche e la possibilità di avere accesso ad una corte privata dedicata per il parcheggio. In relazione alle possibilità urbanistiche riguardo ai cambi di destinazione d'uso, ritiene di considerare ai fini estimativi il valore di mercato massimo riportato individuato dall'Agenzia del territorio e precisamente €3,2/mq. al mese.



• **Rif. A - Immobile ubicato a Jesi (AN) - Via Gorgolungo 5**

Unità immobiliare come descritta ai paragrafi precedenti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 578, Sub. 10, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Nello stimare il bene oltre a tener conto delle caratteristiche dimensionali tipologiche e conservative del bene sopra ampiamente descritte abbiamo tenuto conto del suo inserimento ambientale.

Per il valore di mercato massimo attribuibile agli immobili si fa riferimento ai valori riportati dall'osservatorio dell'Agenzia del Territorio. E come sopra riportato per il calcolo del reddito presunto abbiamo considerato il valore di mercato massimo a fini locativi individuato dall'Agenzia del Territorio e precisamente € 3,2/mq. Al mese

Calcolo del reddito presunto:

Dati : Agenzia del Territorio OMI - 1 semestre 2023

Provincia : Ancona

Comune : Jesi

Fascia : Semicentrale/Zona consolidata est

Codice di zona : C10

Microzona catastale : n.10

tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia : LABORATORIO

Stato conservativo : normale

Valore di mercato min. € 495 /mq. Max € 700/mq.

Valore di Locazione Min. € 2/mq. per mese Max € 3,2 /mq. per mese

Avremo :

€/mq.3,2x12x526=€ 20.198,40 reddito lordo annuo presunto

Calcolo del valore del bene:

VALORE del BENE = REDDITO NETTO : TASSO di CAPITALIZZAZIONE

REDDITO NETTO IPOTETICO = Reddito lordo ipotetico - spese e tributi ipotetici 30%

Totale Reddito netto ipotetico € 20.198,40*0,75= € 15.148,80 arr. € 15.149 (Euro quindicimilacentotrentanove/00) reddito netto annuo presunto



TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Troviamo il tasso di capitalizzazione facendo riferimento al metodo dell'Orefice mediando i valori minimi e massimi dei centri di limitata dimensione partendo da un saggio di capitalizzazione medio per immobili non residenziali si aggira intorno al 6,5 al quale si effettueranno una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dalle seguenti caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima :

1) Centralità rispetto al centro urbano. Trasporti.	+0,22
2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+0,28
3) Qualificazione ambiente esterno, idoneità insediativa e previsione di miglioramento ambientale	+ 0,18
4) Livello inquinamento ambientale presenza verde pubblico e privato	+ 0,02
5) Disponibilità parcheggi pubblici o privati	+0,04
6) Panoramicità	+0,00
7) Prospicienza e Luminosità	+0,20
8) Quota rispetto al piano stradale	+0,08
9) Dimensioni sub ordinarie e super ordinarie degli spazi coperti o scoperti	+0,03
10) Livello di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	-0,05
11) Necessità di manutenzioni ordinarie e straordinarie	-0,03
12) Età dell'edificio	-0,05
13) Suscettibilità di trasformazione e modifiche di destinazione	+0,04

Totali coefficienti ascendenti discendenti

n.b. Le caratteristiche positive diminuiscono il saggio quelle negative lo aumentano.

Tasso capitalizzazione $6,5 - 0,96 = \text{€} .5,54$

$\text{€} . 15.149 : 0,0554 = \text{€} . 273.447,65$ arr. 273.448

(euroduecentosettantatremilaquattrocentoquarantotto/00)

ipotetico valore del bene secondo stima di capitalizzazione del reddito

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Valutazione complessiva mediando i valori ottenuti si ha:

Descrizione	Stima 1 sintetica valore di mercato	Stima 2 sintetica capitalizzazione del reddito	Valore mediato
Rif.A	€. 314.285	€.273.448	€.293.866,5

Al valore di stima complessivo sarà necessario poi come sopra descritto necessariamente sottrarre le spese necessarie per attività di monitoraggio della copertura in amianto (€. 1200) e le spese relative all'aggiornamento catastale (€.500)dell'immobile al fine della necessaria congruità catastale.

Avremo dunque:

€. 293.866,5 - (€.1.200+€.500) = €. 292.166,5
(Euro duecentonovantaduemilacentosessantasei/5)

Il valore di stima riferito all'immobile denominato Rif. A individuato al foglio 70 particella 578 sub. 10 del comune di Jesi (An) ammonta ad Euro 292.166,50 (euro duecentonovantaduemilacentosessantasei/50).

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

Ancona, 24 gennaio 2024

l'esperto ex art.568 c.p.c.
Arch. Redo Maggi

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Planimetria stato attuale da rilievo effettuato
- APE immobile
- avvisi ricevimento raccomandate avviso inizio operazioni peritali
- Ispezione ipotecaria
- Visura catastale storica
- Individuazione urbanistica immobile zonizzazione p.r.g. comune Jesi

