

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Alfredo Capozucca, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E. promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli ed oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Elenco Allegati	15

All'udienza del 18/03/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Alfredo Capozucca, con studio in Via Marche, 83 - 60019 - Senigallia (AN), email alfredo.capozucca@alice.it, PEC alfredo.capozucca@ingpec.eu, Tel. 071 7931396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - via Gradina n. 21, piano seminterrato e terra (Coord. Geografiche: 43,53982 # 13,57005)

L'appartamento è collocato al piano seminterrato e piano terra di un edificio isolato, nel quale sono presenti 3 unità abitative ed alcuni locali di servizio, situato a Camerano (AN) in via Gradina n. 21.

L'immobile nel suo complesso è costituito da 3 livelli. Al piano seminterrato è presente una porzione dell'appartamento oggetto di procedura, una porzione di appartamento di altra proprietà, degli spazi comuni: disimpegno con piattaforma elevatrice che collega il piano seminterrato al piano terra, un locale caldaia ed una autorimessa. Al piano terra è presente una porzione dell'appartamento oggetto di procedura, una porzione di appartamento di altra proprietà, oltre ad un atrio con piattaforma elevatrice che collega il piano seminterrato al piano terra. Al piano primo è collocato il terzo appartamento con ingresso indipendente da una scala esterna.

Sul perimetro del fabbricato è presente la corte di pertinenza delle abitazioni non recintata e circondata da uno spazio verde e pavimentato molto più ampio, non oggetto di procedura, sul quale necessariamente insisteranno delle servitù di passaggio.

L'immobile situato all'interno del "Parco del Conero" dista 6,0 Km dalla spiaggia di Portonovo e 3,0 Km dal centro di Camerano.

La zona non è dotata di parcheggi pubblici, ma è possibile parcheggiare all'interno della citata corte di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - via Gradina n. 21, piano seminterrato e terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Il bene immobile oggetto di perizia è stato acquistato e diviso con atto del Notaio Dott. Sandro Scoccianti del 22/02/1978 Rep. n. 37148 Racc. 6842 - trascritto il 09/03/1978 R.G. n. 3566 R.P. n. 2745. Nello stesso atto l'esecutato **** Omissis **** è dichiarato celibe.

CONFINI

- L'abitazione al piano seminterrato (sub. n. 1) confina:

a nord con la corte comune (part. 164) e con la cantina sub. 5 - proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

ad est con spazi comuni (ascensore e disimpegno);

a sud con il garage sub. 4 - proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

ad ovest con corte comune (part. 164), salvo altri.

- L'abitazione al piano terra (sub. n. 1) confina:

a nord con la corte comune (part. 164);

ad est con spazi comuni (ascensore e disimpegno) e con l'abitazione sub. n. 2 - proprietà **** Omissis ****;

a sud con l'abitazione sub. n. 2 - proprietà **** Omissis ****;

ad ovest con corte comune (part. 164), salvo altri.

- La corte comune, part. 164, confina:

a nord e ad ovest con la part. 353 - proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****;

ad est e a sud con la part. 353 e con la part. 63 - proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,80 mq	40,62 mq	1	40,62 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	54,80 mq	66,02 mq	1	66,02 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	15,75 mq	15,75 mq	0,25	3,94 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				110,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per la cronistoria catastale vedi la VISURA STORICA PER IMMOBILE allegata relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 8 Particella 164 Subalterno 1.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	164	1		A2	3	6,5 vani	129 mq	621,04 €	S1 - T	

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	164				ENTE URBANO		458 mq				

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del sub. n. 1 del 27/08/1985 si riscontra quanto segue.

La "scala comune" rappresentata al piano seminterrato ed al piano terra del sub. n. 1 oggi non è presente perché è stata trasformata in piattaforma elevatrice nel 2020 da **** Omissis **** comproprietario del bene.

Il vano "scala comune" è presente anche nella planimetria catastale del sub. n. 2 abitazione attualmente intestata a **** Omissis ****.

Il locale "caldaia comune", rappresentato nella planimetria del piano seminterrato del sub. n. 1, risulta presente nella planimetria del piano seminterrato del sub. n. 2 intestato a **** Omissis ****, ed anche nella planimetria redatta in data 27/08/1985 del sub. n. 4, unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con categoria C/6 (garage), classe 2, consistenza mq 27, intestata a **** Omissis **** (proprietà per 1/6), **** Omissis **** (proprietà per 2/6), **** Omissis **** (proprietà per 1/6) e **** Omissis **** (proprietà per 2/6).

L'altezza utile dei locali al piano seminterrato è di cm 270 anziché cm 300 come indicato nella planimetria.

Il soggiorno al piano terra ha la porta d'ingresso della larghezza di cm 80 e non è presente l'ampio varco rappresentato nell'elaborato grafico catastale.

La planimetria del piano terra presenta una rientranza del balcone in corrispondenza del bagno che in realtà

non esiste (v. foto n. 3 e n. 6).

Nella planimetria del piano terra viene rappresentato il disimpegno con un pilastro emergente, in realtà questo elemento risulta, per un lato, allineato con il divisorio.

La particella n. 164 del foglio n. 8, nata con il frazionamento n. 1/1978 approvato dall'U.T.E. di Ancona in data 17701/1978 al n. 1150, ha le dimensioni di metri 20,80 x 22,00 con superficie totale di mq 458. Detta area comprende l'area di sedime della costruzione e la corte di pertinenza collocata sul perimetro del fabbricato.

PRECISAZIONI

Non risultano necessarie ulteriori precisazioni rispetto a quanto esposto in perizia.

PATTI

Non risulta l'esistenza di patti scritti per l'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in un sufficiente stato di conservazione. E' doveroso rilevare che il bagno (v. foto n. 18) e la cucina (v. foto n. 17), posizionati al piano seminterrato, hanno le tubazioni di adduzione dell'acqua a vista in quanto quelle originali, posizionate sotto traccia, presentavano delle perdite.

PARTI COMUNI

Le parti comuni che appartengono all'abitazione sub. 1 sono: la corte posta sul perimetro del fabbricato come da confine della particella n. 164 (v. foto n. 5 - 9 - 11 - 14); il locale caldaia posto al piano seminterrato (v. foto n. 8 - 28); il disimpegno presente al piano seminterrato (v. foto n. 20) e l'atrio del piano terra con ingresso dal portone situato sulla parete da nord-est (v. foto n. 22); il vano scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra che nell'anno 2020 è stata trasformato eseguendo la demolizione della scala (v. foto n. 19) e la realizzazione di una piattaforma elevatrice (v. foto n. 20 - 21). La pratica edilizia, la pratica strutturale e le opere, per eseguire la trasformazione dell'elemento di collegamento verticale sono state predisposte e pagate dal comproprietario **** Omissis ****. Nella pratica edilizia il richiedente si è dichiarato proprietario e non viene mai nominato il comproprietario esecutato **** Omissis ****. Non risultano accordi scritti tra le parti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'art. 2 dell'atto di compravendita e divisione del 22/02/1978 si precisa che *"la vendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto venduto, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi e servitù attive e passive, così come dalla parte venditrice si possiede o si avrebbe diritto di possedere, nulla escluso ed eccettuato"*.

Il trasferimento dell'immobile pignorato ad un soggetto terzo crea delle servitù su alcuni immobili.

Per accedere all'abitazione oggetto di perizia, censita al Catasto Urbano come sub. 1, è indispensabile attraversare la corte identificata con la particella n. 353 (proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****) sulla quale è collocato l'unico ingresso carrabile dalla via pubblica (v. foto n. 1 - 2).

Il contatore per la fornitura dell'energia elettrica dell'abitazione pignorata (v. foto n. 30) è collocato all'interno del "garage comune" (v. foto n. 29) identificato al Catasto urbano con il sub. n. 4 (unità immobiliare non oggetto di pignoramento) intestata a **** Omissis ****.

La *"scala comune"* del piano seminterrato (v. foto n.19) a servizio dell'abitazione pignorata attualmente non esiste in quanto è stata trasformata in piattaforma elevatrice da **** Omissis ****. Nella pratica edilizia che ne ha legittimato la costruzione con la conseguente demolizione totale della scala interna, **** Omissis **** si è dichiarato proprietario esclusivo. Anche la pratica strutturale per la citata trasformazione è stata presentata solo da **** Omissis **** quale committente. Si precisa che **** Omissis **** è deceduto nell'anno 2021.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un appartamento distribuito su due livelli, piano seminterrato e terra, di un fabbricato a tre piani sito a Camerano in via Gradina n. 21.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in un buono stato di manutenzione.

Le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi in calcestruzzo cementizio armato con fondazioni superficiali in c.a. (plinti). I solai sono in latero-cemento mentre le solette delle scale sono sempre in c.a.. La copertura a padiglione è realizzata con manto in laterizio. I canali di gronda ed i discendenti sono costituiti da elementi in rame. Le pareti esterne sono realizzate in muratura di laterizio forato con la superficie a vista intonacata e tinteggiata. Le pareti interne risultano tutte intonacate e tinteggiate.

L'ingresso principale all'abitazione è sul prospetto nord-est (v. foto n. 11) dove è presente un portoncino in alluminio con ampie superfici vetrate (v. foto n. 12).

L'appartamento in oggetto, avente esposizione su due lati, sud/ovest e nord/ovest, è in un sufficiente stato di conservazione. Lo stesso è costituito da un soggiorno (v. foto n. 15 - 16) con cucina (v. foto n. 17) e bagno dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e lavatrice (v. foto n. 18) al piano seminterrato e da due camere (v. foto n. 25), soggiorno (v. foto n. 24), disimpegno (v. foto n. 23) e bagno dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca (v. foto n. 26 - 27) al piano terra. Il collegamento tra i due piani può avvenire internamente, attraverso la piattaforma elevatrice realizzata nello spazio adibito a scala comune dal comproprietario **** Omissis **** al tempo proprietario dell'abitazione Sub. n. 2 anch'essa distribuita al piano seminterrato e piano terra oggi proprietà di **** Omissis ****, o esternamente attraverso le due scale poste nella corte comune (v. foto n. 9 - 14).

Si precisa che il piano seminterrato ed il piano terra risultano parzialmente sovrapposti, pertanto è possibile realizzare una scala esclusiva per il collegamento diretto tra i due piani.

Le pavimentazioni dell'abitazione oggetto di perizia sono in ceramica ad eccezione della camera nord dove è presente il parquet (v. foto n. 25). I battiscopa sono principalmente in legno. I rivestimenti della cucina e dei due bagni sono in ceramica.

Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno e finestre sempre in legno con vetro semplice. Tutte le finestre hanno la soglia in marmo dello spessore di cm 3. Le porte interne sono tamburate di color legno scuro. Il balcone, con pavimento in gres porcellanato, è dotato di ringhiera in acciaio verniciato (v. foto n. 6).

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in acciaio alimentati da una caldaia a metano posizionata nel locale caldaia comune del piano seminterrato.

L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita vicino l'ingresso.

Il contatore per la fornitura di energia elettrica è collocato nel garage del piano seminterrato (v. foto n. 29 - 30).

I contatori del gas metano e dell'acqua sono collocati in un box sulla via pubblica (v. foto n. 31).

Non esistono giardini o posti auto esclusivi, ma è possibile parcheggiare nell'area di pertinenza del fabbricato.

L'abitazione non possiede pertinenze esclusive.

Le dotazioni condominiali sono costituite da: corte di pertinenza ubicata sul perimetro del fabbricato ed individuata con la particella n. 164, disimpegno al piano seminterrato e atrio al piano terra che consentono l'accesso all'abitazione, vano scala attualmente trasformato in piattaforma elevatrice e locale caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/04/2022
- Scadenza contratto: 14/04/2026
- Scadenza disdetta: 13/10/2025
- Rilascio: 14/04/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Il contratto è stato stipulato per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 14/04/2022 al 14/04/2026.

Al punto n. 1 si stabilisce: *"il contratto ... s'intenderà rinnovato per altri 4 anni, nell'ipotesi in cui una delle parti non comunichi all'altra disdetta del contratto motivata ai sensi dell'Art. 3, comma 1 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 6 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con la lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza. ..."*

Per maggiori dettagli è possibile consultare il *"Contratto di locazione ad uso abitativo"*, registrato in data 28/04/2022, allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1978 al 01/08/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA e DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Dott. SCOCCIANTI SANDRO di Ancona	22/02/1978	37148	6842
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio delle Ipoteche di ANCONA	09/03/1978	3566	2745-2746
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Ancona	13/03/1978	1418	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La Sig.ra **** Omissis **** nata a Sirolo (AN) il 23/09/1919, madre dell'esecutato **** Omissis ****, si era riservata l'usufrutto a vita. L'usufruttuaria risulta deceduta il 25/07/2015 con conseguente accrescimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

Rettifica di intestazione all'attualità del 25/07/2015 - Pubblico Ufficiale Notaio Scoccianti Sede Osimo (AN) - RIUNIONE DI USUFRUTTO - Voltura n. 6238.1/2015 - Pratica n. AN 0077777 in atti dal 06/08/2015.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA aggiornate al 14/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ancona il 11/11/2009
Reg. gen. 24687 - Reg. part. 5840
Quota: 1/1
Importo: € 510.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 255.000,00
Rogante: Notaio Scoccianti Sandro
Data: 10/11/2009

N° repertorio: 312473

N° raccolta: 54372

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Ancona il 26/04/2013

Reg. gen. 7379 - Reg. part. 1143

Quota: 1/1

Importo: € 330.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 165.000,00

Rogante: Notaio Polimeni Rossella

Data: 24/04/2013

N° repertorio: 12549

N° raccolta: 5482

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI VINCOLO**

Trascritto a Ancona il 07/05/1981

Reg. gen. 6369 - Reg. part. 4316

Quota: 1/1

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

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

Note: L'atto a rogito del Notaio Sandro Scoccianti di Ancona Rep. n. 71945/11701 del 29/04/1981 precisa che il Comune di Camerano, per consentire il rilascio della licenza di abitabilità per il fabbricato costruito con Licenza Edilizia n.82/1973 ha richiesto che venga vincolata ad inedificabilità sia l'area di sedime del fabbricato che la restante area di proprietà della Signora **** Omissis ****. *"Art. 2 - I Sig.ri **** Omissis **** esecutato, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti ed in solido tra loro dichiarano di vincolare, come vincolano ad inedificabilità a favore del Comune di Camerano i mappali citati e precisamente Sezione A, Foglio IV, mappali 164 ..." oltre a maggior consistenza. "Art. 4 - Il vincolo di inedificabilità come sopra consentito, viene costituito sull'immobile predetto in favore del Comune di Camerano, e non potrà essere in nessun tempo revocato o modificato in tutto od in parte senza il preventivo consenso del Comune stesso".*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 02/02/2024

Reg. gen. 2143 - Reg. part. 1507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: La Trascrizione è nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/01/2024, emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona, aderendo alla richiesta di pignoramento che precede, munito di titolo esecutivo e del precetto, nello specifico: *"contratto di finanziamento fondiario stipulato in data 10/11/2009 in forma di atto pubblico, a rogito del Dott. Sandro Scoccianti, Notaio in Ancona, di cui al Repertorio n. 312473, Raccolta 54372, registrato ad Ancona il 11/11/2009 al n. 12617 serie 1T".*

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla Variante al P.R.G. del Comune di Camerano, adottato con Delibera del 07/08/2007, l'immobile ricade: in Zona territoriale omogenea "E" (agricola) regolamentata dall'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G., in Zona

P1/1 - Crinali regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G..

Inoltre, l'area è soggetta a:

- VINCOLO IDROGEOLOGICO R.D. n. 3267 del 1923 e s.m.i.;

- VINCOLO PAESAGGISTICO D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 Art. 136 lettere "c", "d";

- rientra nel comprensorio del PARCO DEL CONERO. In base alla VARIANTE GENERALE AL PIANO DEL PARCO DEL CONERO, approvata con DACR Marche n. 154 del 02/02/2010 e n. 156 del 08/02/2010, ricade nell'Ambito Territoriale Collinare, classificato come Unità Territoriale Elementare UTE_C2a zona - San Germano, Area Progetto Strategica ASP.

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 dotato di Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità valida.

Le pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto di perizia sono le seguenti.

- LICENZA EDILIZIA n. 82/1973 del 01/08/1973 - Prot. n. 2645 - rilasciata a **** Omissis **** per la *"Costruzione di una casa bifamiliare"*. L'approvazione risulta condizionata alle seguenti prescrizioni o condizioni: *"Il piano garage dovrà essere interrato su tre lati con esclusione della sola porta d'ingresso, la scala esterna dovrà essere ubicata a ridosso del muro. Il tutto come da correzioni in rosso sul progetto allegato"*.

- PRATICA STRUTTURALE. Autorizzazione all'esecuzione dei lavori di *"Costruzione palazzina civile abitazione"* Progetto n. 153/75 - Prot. n. 2172 del 15/04/1975 rilasciata a **** Omissis ****. Relazione di Collaudo Statico del 05/01/1981.

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' Prot. n. 3630/II del 22/06/1981 - Prat. n. 82/1973 rilasciata a **** Omissis **** *"vista la relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale da cui risulta che la costruzione del fabbricato ... è stato eseguito in conformità al progetto approvato ..."*

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 37/2010 del 17/06/2010 - Prot. n. 5464 - Prat. Ed. n. 2010/36 - rilasciato a **** Omissis **** per la *"Manutenzione straordinaria esterna consistente nel ripristino delle solette in cls dei balconi, tinteggiatura e apertura di una porta"*.

- SCIA n. 10247 del 11/09/2020 per INSTALLAZIONE PIATTAFORMA ELEVATRICE ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE - presentata da **** Omissis ****. L'esecutato **** Omissis **** non ha partecipato alla realizzazione della piattaforma elevatrice costruita in uno spazio comune ai due soggetti con demolizione completa della scala interna. Per la piattaforma elevatrice viene allegata l'ATTESTAZIONE DI DEPOSITO presso la Regione Marche Progetto. n. AN/1188/2020 del 11/09/2020 presentata da **** Omissis ****, la Relazione a Struttura Ultimata ed il Certificato di Collaudo Strutturale.

- RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO Legge 47/1985 Pratica n. 31 del 14/03/1986 presentata dall'esecutato **** Omissis **** *"per le opere abusive realizzate sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 8 particella n. 164 sub. n. 1, ubicato in Via Gradina n. 21 consistenti in: AMPLIAMENTO AL PIANO SEMINTERRATO; CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PORZIONE AL PIANO SEMINTERRATO; FRAZIONAMENTO DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA IN DUE UNITA' IMMOBILIARI"*. In data 29/11/2016 Prot. Gen. n. 14276 il Comune di Camerano ha comunicato a **** Omissis **** che il rilascio del permesso di costruire a sanatoria è subordinato alla presentazione dei seguenti documenti: ricevuta versamento oneri di urbanizzazione pari ad € 1250,80; ricevuta versamento costo di costruzione pari ad € 708,97; attestazione di pagamento dei diritti di segreteria pari ad € 100,00. Nella stessa lettera si precisa che: *"il richiedente ha tempo 90 giorni a partire dal ricevimento della presente comunicazione per consegnare i documenti suddetti; l'omesso pagamento entro il termine stabilito comporta l'improcedibilità della domanda"*.

Lo scrivente avendo valutato che la documentazione prodotta nell'istanza di condono edilizio L.47/85, presentata in data 14/03/1986 Protocollo Generale n. 1628/1986 ed integrata del 2016, era inesatta e non completa, previa valutazione con il SUE di Camerano e autorizzazione del Giudice Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, ha inoltrato via PEC al Comune di Camerano la *"RICHIESTA DI VERIFICA E RETTIFICA CON AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI DEL CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE E DIRITTI DI SEGRETERIA PERVENUTA"*, Prot. 13683 del 06/09/2024. Il Responsabile del II Settore Gestione del Territorio e del Patrimonio del Comune di Camerano ha risposto alla richiesta del C.T.U. con il documento Prot. n. 15793 del 11/10/2024 pervenuto in pari data a mezzo PEC precisando quanto segue: *"L'accoglimento del permesso di costruire in sanatoria che, a seguito dei nuovi conteggi effettuati dall'Ufficio per le motivazioni di cui in premessa, è subordinato alla presentazione della seguente documentazione: a) ricevuta versamento oneri concessori (contributo di costruzione) pari a € 5.235,28; b) ricevuta versamento diritti di segreteria per un importo pari ad € 300,00; c) n.1 marca da bollo da € 16,00 "*.

- RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO Legge 47/1985 Pratica n. 32 del 14/03/1986 presentata *"per le opere abusive realizzate sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 8 particella n. 164 sub. n. 1,2,4,5, ubicato in Via Gradina n. 21 consistenti in: "COSTRUZIONE DI UN LOCALE CANTINA IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE; MODIFICA ALLE APERTURE ED ALLA DISTRIBUZIONE"*. Pratica conclusa con PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 24 del 19/12/2016 rilasciato all'esecutato **** Omissis ****, ed a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,

- RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO Legge 47/1985 Pratica n. 33 del 14/03/1986 presentata *"per le opere abusive realizzate sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 8 particella n. 164 sub. n. 2, ubicato in Via Gradina n. 21 consistenti in: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PORZIONE AL PIANO SEMINTERRATO DA GARAGE AD ABITAZIONE; FRAZIONAMENTO DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA IN DUE UNITA' IMMOBILIARI"*. Pratica conclusa con PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 23 del 19/12/2016 rilasciato a **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Premesso che non esiste corrispondenza tra gli elaborati grafici allegati alla LICENZA EDILIZIA n. 82/1973 e lo stato attuale, si propone il confronto tra le planimetrie allegate alla RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/1985 Pratica n. 31/1986 e lo stato attuale.

Per quanto riguarda il piano seminterrato di osservano le seguenti difformità: l'altezza dei locali non è m 3,00 ma di m 2,70; la portafinestra del soggiorno non è larga cm 240 cm ed alta cm 224, ma ha dimensioni di cm 180 x h 214; la scala comune è stata trasformata in piattaforma elevatrice. Inoltre, il locale caldaia non ha una porta di cm 120 x h 65 ma con dimensioni di cm 86 x h 209.

Per quanto riguarda il piano terra di osservano le seguenti difformità: il soggiorno al piano terra ha la porta d'ingresso della larghezza di cm 80 e non è presente l'ampio varco rappresentato nell'elaborato grafico catastale, inoltre la superficie utile del vano è di 10,56 mq; nel disimpegno viene rappresentato un pilastro emergente, in realtà questo elemento risulta, per un lato, allineato con il divisorio; la finestra del soggiorno non ha una larghezza di cm 240 cm ma di cm 120; la rientranza del balcone in corrispondenza del bagno non esiste

(la modifica costituisce un ampliamento non dichiarato di circa mq 0,40); il balcone ha dimensioni inferiori, la porzione che gira in corrispondenza della camera non è presente.

Inoltre, la parete esterna del soggiorno priva di finestra al piano seminterrato viene dichiarata con una lunghezza di cm 473, al piano terra di cm 451, in realtà misura cm 440.

Viste le difformità sopra elencate ed alcune misurazioni dichiarate nelle piante del condono non corrette che eccedono le tolleranze della Legge n. 105/2024, si ritiene necessario ripresentare la pianta piano seminterrato e la pianta piano terra con l'aggiornamento del calcolo delle superfici e dei volumi.

Si osserva che l'abitazione sub. n. 1 ha la zona giorno (cucina e soggiorno) al piano seminterrato mentre la zona notte è al piano terra. Il collegamento tra le due porzioni di abitazione dovrebbe essere diretta ma in realtà attualmente può avvenire attraverso la piattaforma elevatrice interna (realizzata da **** Omissis ****), o attraverso le scale esterne. Considerato lo stato dei luoghi, si ritiene possibile realizzare una scala privata per collegare direttamente il piano seminterrato al piano terra.

Pertanto, per l'immobile oggetto di perizia è necessario presentare al SUE di Camerano la documentazione in conformità all'attuale stato dei luoghi, ottenere i nulla osta obbligatori sulla base della normativa urbanistica vigente evidenziata, corrispondere la sanzione amministrativa aggiornata compresi gli interessi maturati per le violazioni esistenti, corrispondere i diritti di segreteria, predisporre il nuovo accatastamento con la planimetria aggiornata, presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità completa degli allegati previsti per legge tra i quali le certificazioni degli impianti.

I costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, catastale, alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ammontano complessivamente ad € 13.003,20 , comprensivi anche di sanzioni, interessi, diritti di segreteria, bolli, spese tecniche ed oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camerano (AN) - via Gradina n. 21, piano seminterrato e terra

L'appartamento è collocato al piano seminterrato e piano terra di un edificio isolato, nel quale sono presenti 3 unità abitative ed alcuni locali di servizio, situato a Camerano (AN) in via Gradina n. 21. L'immobile nel suo complesso è costituito da 3 livelli. Al piano seminterrato è presente una porzione dell'appartamento oggetto di procedura, una porzione di appartamento di altra proprietà, degli spazi comuni: disimpegno con piattaforma elevatrice che collega il piano seminterrato al piano terra, un locale caldaia ed una autorimessa. Al piano terra è presente una porzione dell'appartamento oggetto di procedura, una porzione di appartamento di altra proprietà, oltre ad un atrio con piattaforma elevatrice che collega il piano seminterrato al piano terra. Al piano primo è collocato il terzo appartamento con ingresso indipendente da una scala esterna. Sul perimetro del fabbricato è presente la corte di pertinenza delle abitazioni non recintata e circondata da uno spazio verde e pavimentato molto più ampio, non oggetto di procedura, sul quale necessariamente insisteranno delle servitù di passaggio. L'immobile situato all'interno del "Parco del Conero" dista 6,0 Km dalla spiaggia di Portonovo e 3,0 Km dal centro di Camerano. La zona non è dotata di parcheggi pubblici, ma è possibile parcheggiare all'interno della citata corte di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 164, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 164,

Qualità ENTE URBANO.

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

Valore di stima del bene: € 115.003,20 .

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni di mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio). Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare, in questo modo, un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario determinato per il bene. In sintesi, il valore commerciale del bene pignorato 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, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà, per la stima, il valore unitario di € 1.040,00 al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camerano (AN) - via Gradina n. 21, piano seminterrato e terra	110,58 mq	1.040,00 €/mq	€ 115.003,20	100,00%	€ 115.003,20
Valore di stima:					€ 115.003,20

Al valore complessivo del lotto di vendita di € 115.003,20 vanno detratti i costi per la sanatoria urbanistica e quanto precedentemente descritto nel paragrafo "regolarità edilizia", valutati in complessivi € 13.003,20 . Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto possa essere determinato in € 102.000,00 (Euro Centoduemila / 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.

Senigallia, 06/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. ALFREDO CAPOZUCCA

ELENCO ALLEGATI

- 01 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (n. 31 immagini)
- 02 GOOGLE MAPS - CAMERANO via Gradina (n. 2 immagini)
- 03 ESTRATTO MAPPA Fg. 8 Part. 164
- 04 PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE Fg. 8 Part. 196 Sub. 1
- 05 PLANIMETRIA CATASTALE STORICA Fg. 8 Part. 196 Sub. 1
- 06 CATASTO FABBRICATI - VISURA ATTUALE per IMMOBILE Fg. 8 Part. 164 Sub. 1
- 07 CATASTO FABBRICATI - VISURA STORICA per IMMOBILE Fg. 8 Part. 165 Sub. 1
- 08 CATASTO TERRENI - VISURA ATTUALE per IMMOBILE Fg. 8 Part. 164
- 09 LICENZA EDILIZIA n. 82/1972 del 01/08/1973
- 10 LICENZA EDILIZIA n. 82/1972 Elaborato Grafico
- 11 AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE LAVORI - Regione Marche Genio Civile - Prog. 153/1975
- 12 COLLAUDO STATICO del 05/01/1981
- 13 AUTORIZZAZIONE ABITABILITÀ Prot. 3630-II del 22/06/1981
- 14 PERMESSO DI COSTRUIRE n. 37/2010 del 17/06/2010
- 15 DEPOSITO Prog. AN/1188/2020 del 11/09/2020
- 16 RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA Prog. AN/1188/2020 del 22/12/2020
- 17 CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO Prog. AN/1188/2020 del 23/12/2020
- 18 RICHIESTA CONDONO EDILIZIO L. 47/85 - BALERCI ENRICO - Prat. 32 del 14/03/1986
- 19 ELABORATI CTU per RICHIESTA VERIFICA SANATORIA L. 47/85
- 20 COMUNICAZIONE COMUNE CAMERANO su VERIFICA e RETTIFICA SANATORIA
- 21 ELENCO DELLE NOTE del 14/08/2024 - Servizio Pubblicità Immobiliare AN
- 22 ATTO VENDITA e DIVISIONE Notaio Scoccianti Rep. 37148 del 22/02/1978
- 23 ATTO DI VINCOLO Notaio Scoccianti R.P. 4316 del 06/05/1981
- 24 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA del 13/04/2022
- 25 CONTRATTO DI LOCAZIONE del 14/04/2022
- 26 AVVISO RICEVIMENTO INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- 27 RICEVUTA ATTESTANTE INVIO COPIA PERIZIA