

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rinaldo Giorgia, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2022 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	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Stima / Formazione lotti.....	11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 18/10/2022, il sottoscritto Arch. Rinaldo Giorgia, con studio in Via Panoramica, 21 A - 60123 - Ancona (AN), email giorgia.rinaldo@gmail.com, PEC giorgia.rinaldo@archiworldpec.it, Tel. 334 89 63 176, Fax 071 20 70 026, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Jesi (AN) - VICOLO FIORENZUOLA 1, piano T (Coord. Geografiche: 43,5233443° - 13,2439849°)

DESCRIZIONE

I locali si collocano al piano terra di un edificio condominiale, sito in centro storico a 65 m dal municipio di Jesi. La zona è ben servita, tuttavia i parcheggi sono molto ridotti in quanto zona a traffico limitato.

Il negozio gode di 5 vetrine accessibili di cui una su Piazza dell'indipendenza, e le restanti 4 sul vicolo. L'immobile si affaccia su due lati e si compone di cinque ambienti principali (zone vendita) e un servizio. Una scala collega il piano alle cantine.

A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: ANCONA
Comune: JESI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI IMPIANTO MEDIOEVALE
Codice zona: B2
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/01/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Federica Ciciliani

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Jesi (AN) - VICOLO FIORENZUOLA 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile si colloca su fabbricato condominiale, sito in centro storico.

I locali a nord confinano con altra unità immobiliare, a ovest si affacciano su vicolo Fiorenzuola, a sud su vicolo Fiorenzuola e su piazza dell'Indipendenza, ad est si trova altra unità immobiliare in aderenza.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	127,24 mq	173,20 mq	1,00	173,20 mq	3,00 m	T
Cantina	37,80 mq	44,70 mq	0,20	8,94 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				182,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,14 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 07/12/1992 al 08/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 390, Sub. 8 Categoria C1 Graffato Foglio 69 Particella 824
Dal 08/09/1996 al 01/08/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 390, Sub. 8 Categoria C1 Cl.6, Cons. 97mq Rendita € 1.292,49 Piano S1 - T Graffato Foglio 69 Particella 824 Subalterno 1
Dal 01/08/1998 al 29/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 390, Sub. 8 Categoria C1 Cl.6, Cons. 97 MQ Rendita € 1.292,49 Piano S1 - T Graffato Foglio 69 Particella 824 Subalterno 1
Dal 29/06/2006 al 27/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 390, Sub. 8 Categoria C1 Cl.6, Cons. 97 m2 Rendita € 1.292,49 Piano S1 - T Graffato Foglio 69 Particella 824 Subalterno 1
Dal 27/03/2008 al 30/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 390, Sub. 8 Categoria C1 Cl.6, Cons. 97 mq Rendita € 1.292,49 Piano S1 - T Graffato Foglio 69 Particella 390 Subalterno 9
Dal 30/11/2011 al 02/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 390, Sub. 8 Categoria C1 Cl.6, Cons. 97 mq Rendita € 1.292,49 Piano S1 - T Graffato Foglio 69 Particella 390 Subalterno 9

i titolari catastali corrispondono a 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
	69	390	8		C1	6	97 mq	157 mq	1292,49 €	S1 - T	Foglio 69 Particella 390 Subalterno 9

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria castale non è completamente corrispondente allo stato di fatto, in quanto al piano interrato la cantina non è correttamente rappresentata. Infatti in planimetria catastale mancano porzioni murarie gradini.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dei locali è di tipo scadente, l'immobile necessita di una ristrutturazione profonda. Infatti gli infissi, ove presenti, sono desueti e di scarsa funzionalità, le finiture sono per lo più ammalorate, il controsoffitto nella sala principale è assente e le travi del soffitto richiedono un intervento di consolidamento. Inoltre, nella sala che affaccia su piazza dell'indipendenza, sono stati eseguiti sondaggi e carotaggi mai risarciti. Infine si evidenzia che l'impianto elettrico non è funzionante e va eseguito con una nuova installazione e progettazione; l'impianto di riscaldamento e/o condizionamento è assente; l'impianto idrico è limitato al solo bagno di servizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato costruito prima del 1900, presenta una struttura portante in muratura e solai in legno. La copertura del fabbricato è a padiglione con manto in coppi in laterizio.

Nei locali oggetto di stima, la pavimentazione è in piastrelle in monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio, piuttosto datati e sprovvisti di caratteristiche quali antintrusione, isolamento termo acustico. La tipologia di infissi presenti è attualmente fuori mercato.

L'impianto elettrico è assente, i residui rimasti del vecchio impianto non sono utilizzabili.

L'impianto di riscaldamento e/o condizionamento è assente.

L'impianto idrico-sanitario è costituito unicamente dal bagno di servizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 08/09/1996 al	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

01/08/1998		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASSEI ANDREA	29/06/2006	6518	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	ANCONA	13/10/2022	25220	16652	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/09/1996 al 01/08/1998	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/03/1997	84	155
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		29/02/2000	3806	2414	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/08/1998 al 29/06/2006	**** Omissis ****	ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASSEI ANDREA	29/06/2006	6518	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	ANCONA	13/10/2022	25219	16651	
	Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/08/1998 al 29/06/2006	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/01/2000	36	157
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		12/12/2000	19046	12485	
	Registrazione				

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 29/06/2006 al 30/11/2011	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		MASSEI ANDREA	29/06/2006	6518	4146	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		ANCONA	03/07/2006	17331	10177	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/11/2011	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		CARBONE FEDERICA	30/11/2011	46843	7583	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		JESI	01/12/2011	24809	16106	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 02/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
 Iscritto a JESI il 01/12/2011
 Reg. gen. 24810 - Reg. part. 4943
 Importo: € 290.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 145.000,00
 Spese: € 0,00
 Interessi: € 0,00
 Percentuale interessi: 4,05 %
 Rogante: CARBONE FEDERICA

Data: 30/11/2011
N° repertorio: 46844
N° raccolta: 7584



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/09/2022
Reg. gen. 23544 - Reg. part. 15499
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €. - Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €. - Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è normato dai seguenti articoli delle NTA del PRG vigente.

- Zonizzazione TE 1.1, art. 26 delle N.T.A.

Città storica TE1

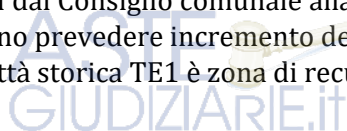
(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. La Città storica TE1 individua le parti del Territorio urbano edificato nelle quali si riconoscono caratteri fisici di valore architettonico, storico e documentale da preservare.

2. La disciplina urbanistica della Città storica TE1 fa proprie le disposizioni del Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica definitivamente approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 226 del 19/12/2008. Le disposizioni ivi contenute per le zone A sono da intendersi secondo le seguenti corrispondenze rispetto alle sigle di cui alla tavola 5p "Ripartizione del territorio comunale": TE1.1=A1 (Nucleo di origine romana), TE1.2=A2 (Addizione rinascimentale), TE1.3=A3 (Borghi ed edilizia cresciuta lungo le direttrici storiche), TE1.4=A4 (Addizione del primo Novecento), TE1.5=A5 (Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta), TE1.6=A6 (Edilizia borghese del primo Novecento).

3. La disciplina urbanistica delle zone A7 di detto Piano di Recupero Generale di Coordinamento dei Piani di Recupero Particolareggiati è sostituita dalla presente normativa, fatti salvi i piani attuativi su zone A7 già adottati dal Consiglio comunale alla data d'adozione della Variante generale del Prg. Eventuali loro varianti non dovranno prevedere incremento della volumetria assentita.

4. La Città storica TE1 è zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457/1978 e s.m.i.



Il fabbricato è inoltre classificato nel PPdR vigente in zona A1, art. 21 delle NTA.

Sottozona A1

L'intero nucleo è zona di recupero. Gli interventi in questa sottozona dovranno conservare l'impianto urbano esistente con particolare attenzione a strade, risalite, passaggi coperti, piazze, aree piantumate e pavimentate.

Strade: conservare il tracciato, i marciapiedi, l'attrezzatura fissa, gli allineamenti e la loro continuità, gli spazi di mediazione pubblico-privato: portici, androni, sistema degli ingressi e delle aperture;

Risalite: mantenere gli scalini e il loro verso;

Passaggi coperti: mantenere il carattere di percorso pubblico o semipubblico.

Aree piantumate: conservare, integrare e rinnovare piante, arbusti e manti erbosi.

Corti e cortili: mantenere e sistemare secondo i criteri indicati all'art. 116 del P.R.G. vigente; mantenere o creare collegamenti là dove sono indicati nelle tavv. 4.3. di Prg. Le mura con i torrioni sono un elemento caratteristico di questa sottozona. I relativi interventi dovranno essere oggetto di appositi progetti esecutivi redatti secondo le indicazioni fornite dallo "Studio Progettuale di Massima della cinta muraria cittadina" che costituisce parte integrante del presente Piano.

Nella sottozona A1 si distinguono due principali tipi edilizi:

13) tipi specifici che si pongono come oggetti con un valore in sè: emergenze e complessi unitari di carattere monumentale;

14) tipi aggregati a formare un tessuto continuo, significativi in rapporto agli spazi che determinano.

Sulla tav. 4.3c del P. R. G. vigente le aree sulle quali insistono i primi sono contraddistinte dalla sigla A1.1, le aree che comprendono i secondi dalla sigla A1.2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Lo stato di fatto è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

-Concessione edilizia in Sanatoria n° 97032/06 del 29/04/1997, con la quale viene sanata l'attuale distribuzione interna e la copertura di un vano, originariamente ex cortile esclusivo.

-Comunicazione attività di edilizia libera n° 359/2011 del 26/05/2011, prot. 19022, con la quale si interviene per la bonifica dell'ambiente voltato al piano interrato.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

La dichiarazione di conformità dell'impianto idrico è assente, pertanto una dichiarazione di rispondenza andrà

predisposta a cura di un tecnico abilitato. Il costo della prestazione si stima pari a € 600,00 circa, esclusi oneri finanziari.

Visto che l'impianto elettrico e termico sono assenti, non si ritiene necessaria la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e termico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Jesi (AN) - VICOLO FIOREZZUOLA 1, piano T
I locali si collocano al piano terra di un edificio condominiale, sito in centro storico a 65 m dal municipio di Jesi. La zona è ben servita, tuttavia i parcheggi sono molto ridotti in quanto zona a traffico limitato. Il negozio gode di 5 vetrine accessibili di cui una su Piazza dell'indipendenza, e le restanti 4 sul vicolo. L'immobile si affaccia su due lati e si compone di cinque ambienti principali (zone vendita) e un servizio. Una scala collega il piano alle cantine. A seguito di consultazione cartografica mediante il sistema GEOPOI (http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) dell'OMI sono stati ricavati i seguenti dati: Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: ANCONA Comune: JESI Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DI IMPIANTO MEDIOEVALE Codice zona: B2 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 390, Sub. 8, Categoria C1, Graffato Foglio 69 Particella 390 Subalterno 9
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 165.747,40
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 e 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 agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Jesi (AN) - VICOLO FIOREZZUOLA 1, piano T	182,14 mq	910,00 €/mq	€ 165.747,40	100,00%	€ 165.747,40
				Valore di stima:	€ 165.747,40

Valore di stima: € 165.747,40



Valore finale di stima: € 165.747,40

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 e 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 agli immobili oggetto della stima.



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

Ancona, li 03/03/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rinaldo Giorgia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Altri allegati - INDIVIDUAZIONE DEI BENI
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - RILIEVO STATO DI FATTO
- ✓ N° 7 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA

