

Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Volpini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2014 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini	18
Consistenza	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20





Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 3	28
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini.....	30
Consistenza.....	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	35
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36
Lotto 2	37
Lotto 3	38



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



INCARICO

All'udienza del 16/06/2015, il sottoscritto Arch. Volpini Maurizio, con studio in Via Rismondo, 15 - 60123 - Ancona (AN), email arch.mauriziovlpini@libero.it, PEC maurizio.volpini@archiworldpec.it, Tel. 071 32 645, Fax 071 31 684, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2015 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 Rosora (AN) - Via Roma, 89, piano Terra (Coord. Geografiche: 43,471684; 13,068067)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - Via Roma, 91, piano Terra (Coord. Geografiche: 43,471684; 13,068067)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via San Martino, 8-10, piano Terra (Coord. Geografiche: 43,432531; 13,186846)



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Rosora (AN) - Via Roma, 89, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a "negoziato" ubicata al Piano Terra di una palazzina di tre piani fuori-terra, con corti pertinenziali comuni.

L'edificio è costituito anche da altra unità immobiliare destinata a "residenza" con ingresso indipendente.

L'immobile è ubicato lungo la via Roma al n. 89, strada a scorrimento veloce tra Rosora Stazione e Angeli di Rosora.

La zona è urbanisticamente individuata come di espansione su terreno per la maggior parte pianeggiante.

Il contesto edilizio è caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente commerciale, terziaria e residenziale, connessi dalla Via Roma da cui si raggiunge agevolmente la S.S. 76 per Ancona, la valle esina, Fabriano e Roma.

Il centro storico della città di Rosora, posto sulla vicina collina, dista circa 5 Km.

Da segnalare la presenza della linea ferroviaria a poche decine di metri sul retro dall'immobile oggetto di stima.

Con provvedimento del 15/12/2015 il G.E. nominava l'Avv. Francesco Cesaroni del Foro di Ancona quale custode giudiziario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Da relazione notarile allegata, i due comproprietari risultano entrambi liberi da vincoli matrimoniali.

CONFINI

L'unità immobiliare confina col l'adiacente appartamento di civile abitazione della stessa proprietà, Via Roma, proprietà Olivanti, Condominio Via Roma n. 87, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	63,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che nella visura catastale viene indicata la consistenza in mq. 53,00 e mq. 69,00 la superficie catastale.

Dalle verifiche effettuate risulta essere la superficie netta dei locali di mq. 63,00 e quella utile lorda di mq. 82,00.

La superficie convenzionale viene incrementata del 10% per tenere conto del contributo delle corti condominiali, beni comuni non censibili.

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	475	6		C1	4	53 mq.	69 mq.	1190,69	Terra	Sì

Corrispondenza catastale

In base alle verifiche dei documenti cartacei e il sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra la pianta catastale e lo stato dei luoghi.

Si segnala che la superficie catastale dell'Unità immobiliare indicata nella visura è di mq. 67,00, mentre quella rilevata e legittimata risulta essere di mq. 82,00 tra i locali adibiti a negozio e laboratorio.

Inoltre le due corti comuni pertinentziali sono distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 9 mapp. 475 sub 4 e 5 come beni comuni non censibili ai subalterni 6 e 7.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso il Comune di Jesi (AN) il certificato di residenza e di matrimonio dell'esecutato dai quali risulta, che lo stesso è residente a Jesi(AN), in Via Paradiso n. 41 e celibe.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava disabitato ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile è ubicato al Piano Terra di una palazzina destinata a residenza con cui condivide l'accesso da via Roma e le corti comuni poste sul fronte e sul retro del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il negozio è ubicato al Piano Terra di un edificio di tre piani fuori terra, attualmente interamente della stessa proprietà.

La costruzione risulta essere in muratura portante con solai in latero-cemento.

L'accesso su corte comune da via Roma non è munito di alcun cancello e/o recinzione.



L'unità immobiliare si articola in due vani comunicanti destinati ad attività commerciale munita di ampie aperture con infissi in vetro e ferro su Via Roma e vano posto sul retro dotato di servizio igienico cieco.

Le suddette aperture sono dotate di serranda avvolgibile in acciaio.

Il laboratorio è attualmente comunicante sul retro con l'appartamento intestato alla stessa proprietà, mentre non vi è accesso diretto alla corte comune posta sul retro.

Le condizioni di conservazione dell'immobile non utilizzato o utilizzato solo come deposito/magazzino, sono alquanto precarie per mancata manutenzione e vetustà.

Le finiture quali le pareti intonacate, i pavimenti in piastrelle di marmo e graniglia, gli infissi esterni ed interni, risultano sporche e ammalorate, con necessità di opere manutentive importanti.

nelle stesse condizioni di degrado ed incuria anche le pavimentazioni della corte comune prospiciente Via Roma, idonea comunque per l'eventuale parcheggio di un veicolo.

Le pareti esterne prospicienti Via Roma sono in pietra calcarea bianca e rosa a faccia vista posta ad "opus incertum". In corrispondenza dell'architrave è riportata incisa la data del 1960, probabilmente anno di costruzione del fabbricato.

L'impianto elettrico e termico (con elementi scaldanti in ghisa - termosifoni), alla data del sopralluogo, risultavano non funzionanti.

L'immobile rientra tra quelli per cui è prevista l'Attestato di Prestazione Energetica in caso di passaggio di proprietà come indicato dal D.Lgs. 192/05 e come modificato da D.Lgs. 311/06.

La classe energetica dell'Unità Immobiliare individuata dall'A.P.E., trasmesso alla Regione Marche il 15/02/2017 con Prot. n. 2017/ ed allegato, è la "G".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU l'immobile risultava libero e non occupato da parecchio tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/11/1958 al	**** Omissis ****	Compravendita - Terreno



21/12/1999		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Picchietti	18/11/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	13/12/1958		6543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Jesi	03/12/1958	637			
Dal 04/04/1965 al 21/12/1999	**** Omissis ****	Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini di Jesi	04/04/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	16/04/1965		2497
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/12/1999 al 18/10/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Jesi - Denuncia n. 19 vol. 623	21/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	18/10/2000		12865
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Dal 26/07/2000 al 18/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carbone di Jesi	18/10/2006	16780	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/07/2000		9668
		Registrazione			
Dal 18/10/2006 al 30/07/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Vittorio Bartoluzzi in Ancona	18/10/2006	174629	16334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/10/2006		15977
		Registrazione			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega alla relazione l'atto di provenienza.



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovulpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.vulpini@archiworldpec.it



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 30/07/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO
Iscritto a ANCONA il 19/10/2006
Reg. gen. 6411 - Reg. part. 6411
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Bartoluzzi di Ancona
N° repertorio: 174630
N° raccolta: 16335

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/07/2014
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 3636
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.43 del 21.12.2011, ha approvato la "Variante al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)" in adeguamento ai rilievi espressi dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.360 del 27.09.2011

L'immobile ricade in Zona urbanistica "B.1 Ambiti consolidati di completamento" e normato dall'art. 45 delle N.T.A.

Zona territoriale omogenea di appartenenza "B" - Zone di completamento, in particolare:

Attuazione diretta ai sensi del successivo capo 4.1

Sono previste le seguenti categorie d'uso prevalenti: R, S, AS, SA, AV.





Sono previste le seguenti destinazioni d'uso complementari: c4, c5, c7, EdV, M1/A, M1/E, M2/A, M2/E, aa1.

1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante:

a) intervento di edificazione dei lotti residui

b) interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di ristrutturazione di edifici esistenti.

2. E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti -nel rispetto degli indici indicati, purché non interessati dai vincoli.

3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni verso gli spazi pubblici dovranno essere in sede autorizzatoria tuttavia i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni adiacenti.

4. L'intervento nelle zone B1, subordinato alla presenza o realizzazione delle opere sotto elencate, è consentito previo rispetto dei prescritti parametri urbanistici:

- strade pubbliche -larghezza min. ml 6;
- marciapiedi;
- lotto minimo mq 450;
- tipo edilizio -casa isolata / casa a schiera -casa in linea;
- indice di fabbricabilità fondiario max mc/mq 3 ;
- indice di copertura max 25% della superficie del lotto casa isolata;
- 30% per casa a schiera o in linea;
- indice di utilizzazione fondiaria max 60% della superficie del lotto;
- altezza max non superiore all'altezza media degli edifici circostanti e comunque non superiori a m. 10,00;
- numero max dei piani abitabili - 3;
- distacco minimo dai confini - h/2 con minimo di 5 ml;
- parcheggio: art. 62 del R.E.T.;
- autorimessa mq 1/20 mc;
- accessori -ammessi anche a confine -se interrati sup. lorda max 5% della sup. del lotto;





- recinzione -siepi, cancellate o muretti h. max muretti ml l.20;
- indice di piantumazione -1 pianta/100 mq sup. del lotto e n.2 arbusti/mq 100 di sup. del lotto;
- non è consentito operare con la Legge Regionale n. 31/79.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'Accesso agli Atti effettuato dal sottoscritto CTU presso il Comune di Rosora è emersa l'esistenza di "NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI" n. 8 del 28/05/1962 - Prot. n. 1131, relativo all'ampliamento della casa di abitazione, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario del 27/05/1962.

Inoltre il Comune di Rosora ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia n. 401 del 15/02/1990 per l'intervento di manutenzione straordinaria relativo alla "realizzazione di un servizio igienico nei locali destinati ad attività commerciale" al Piano Terra.

La costruzione, edificata prima del 1967, non è munita del Certificato 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati rilasciati nell'ultima autorizzazione del 1990.

La sola incongruenza sembrerebbe riguardare parte del locale accatastato nel 2000 a "negoziato" e le piante dell'Autorizzazione Edilizia, che indicano l'Unità immobiliare costituita da soli tre vani compreso il nuovo servizio sanitario, anziché quattro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



Le parti comuni con altra Unità immobiliare destinata a residenza sono le due corti individuate come "beni comuni non censibili". Una di queste è ubicata sul fronte prospiciente Via Roma e lastricata in parte in piastrelle di gres ed in parte in lastrico di pietra, con evidenti necessità di opere manutentive. L'altra, posta sul retro del fabbricato e accessibile solo dall'appartamento attiguo, è attualmente utilizzata come orto e giardino, presentandosi in stato di trascuratezza.



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ 📠 +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - Via Roma, 91, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a "residenza".

La stessa è facente parte di una palazzina di tre piani fuori-terra, con corti comuni e altra unità immobiliare destinata a "negozi" ubicata al piano terra.

Gli ingressi delle due U.I. sono indipendenti.

L'immobile è sito lungo la Via Roma al n. 91, strada a scorrimento veloce tra Rosora Stazione e Angeli di Rosora.

La zona è urbanisticamente individuata come di espansione su terreno per la maggior parte pianeggiante.

Il contesto edilizio è caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente commerciale, terziaria e residenziale, connessi dalla Via Roma da cui si raggiunge agevolmente la S.S. 76 per Ancona, la valle esina, Fabriano e Roma.

Il centro storico della città di Rosora, posto sulla vicina collina, dista circa 5 Km.

Da segnalare la presenza della linea ferroviaria a poche decine di metri sul retro dall'immobile oggetto di stima.

Con provvedimento del 15/12/2015 il G.E. nominava l'Avv. Francesco Cesaroni del Foro di Ancona quale custode giudiziario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Da relazione notarile allegata, i due comproprietari risultano entrambi liberi da vincoli matrimoniali.

CONFINI

L'unità immobiliare confina col l'adiacente immobile destinato a "Negozio" intestato attualmente alla stessa proprietà, Via Roma, proprietà Olivanti, Condominio Via Roma n. 87, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loggia	22,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	3,00 m	Terra
Cantina	29,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	2,60 m	Interrato
Abitazione	101,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	33,00 mq	33,00 mq	0,25	8,25 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	16,00 mq	20,00 mq	0,33	6,60 mq	2,20 m	Secondo
Soffitta	40,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	1,20 m	Secondo
Loggia	4,00 mq	6,25 mq	0,40	2,50 mq	2,80 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				187,35 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nei calcolo della superficie convenzionale si è tenuto conto delle superfici e delle destinazioni legittimate dal Nulla Osta n. 8 del 28/05/1962 Prot. n. 1131, relativo all'ampliamento dell'abitazione originaria.



La superficie convenzionale viene incrementata del 10% per tenere conto del contributo delle corti condominiali, beni comuni non censibili.

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	475	7		A2	2	7,5 vani	189 mq.	255,65	S1-T-1-2	Si

Corrispondenza catastale

In base alle verifiche dei documenti cartacei e il sopralluogo effettuato, si è riscontrata, in generale, la corrispondenza tra la pianta catastale e lo stato dei luoghi.

Si segnala che i volumi accessori ubicati nella corte retrostante all'Unità immobiliare e indicati nella pianta catastale, non sono legittimati dal punto di vista edilizio-urbanistico.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso il Comune di Jesi (AN) il certificato di residenza e di matrimonio dell'esecutato dai quali risulta, che lo stesso è residente a Jesi(AN), in Via Paradiso n. 41 e celibe.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava in mediocri condizioni di conservazione necessitando di urgenti opere manutentive. In particolare le opere di manutenzione dovrebbero interessare sia la parte esterna dell'edificio sia quella interna, avendo particolare riguardo agli interventi di impermeabilizzazione degli elementi di copertura, del terrazzo e dei balconi esterni, di rifacimento degli intonaci e delle finiture quali le tinteggiature, pavimentazioni, gli infissi etc.

Inoltre i volumi accessori ubicati nel retro dell'abitazione, in stato di abbandono, non essendo legittimati sotto il profilo urbanistico, dovrebbero essere rimossi e sistemata la superficie interessata dalla messa in pristino.



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovulpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.vulpini@archiworldpec.it



PARTI COMUNI

Le corti comuni poste sul fronte e sul retro del fabbricato sono condivise con l'unità immobiliare ubicata al piano terra e destinata a negozio. Si evidenzia che l'accesso alla corte sul retro è possibile solo passando dalla abitazione al piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attualmente la corte comune alle due unità abitative pignorate, posta sul retro del fabbricato, è accessibile, al piano terra, solamente passando dall'abitazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è parte di un edificio di tre piani fuori terra, attualmente interamente della stessa proprietà.

Al piano terra del fabbricato è ubicata un'unità immobiliare destinata a negozio, comunicante con la residenza tramite una porta posta sul retro.

La costruzione risulta essere in muratura portante con solai in latero-cemento, architravature e solette in cemento armato.

L'accesso su corte comune da via Roma non è munito di alcun cancello e/o recinzione.

L'unità immobiliare si articola in tre livelli fuori terra ed una cantina interrata, collegati da un vano scala coperto ed esclusivo, con gradini rivestiti in marmo.

Le due corti comuni.

Le condizioni di conservazione dell'immobile attualmente abitato, sono alquanto precarie per mancata manutenzione e vetustà.

L'abitazione sviluppa la sua superficie abitabile al piano primo servito da un disimpegno, la cucina con tinello-soggiorno munito di un ampio caminetto, un servizio igienico, tre camere ed un ripostiglio.

Al terzo piano, sempre la stessa scala esclusiva conduce al sottotetto non abitabile adibito a soffitta e alla torretta panoramica sommitale, in stato di abbandono.

All'interno dell'appartamento le pareti risultano intonacate e tinteggiate bianche con evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e palladiana di graniglia, gli infissi esterni ed interni sono in legno con doppio infisso esterno in alluminio.



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovolpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



In generale l'immobile risulta sporco, con evidenti segni di degrado generalizzato, palesando la necessità di opere manutentive urgenti ed importanti.

Nelle stesse condizioni di degrado ed incuria anche le pavimentazioni della corte comune prospiciente Via Roma, idonea comunque per l'eventuale parcheggio di un veicolo.

Le pareti esterne dell'edificio prospicienti Via Roma sono in pietra calcarea bianca e rosa a faccia vista posta ad "opus incertum", mentre le restanti sono intonacate e tinteggiate con evidenti segni di polverizzazione e distacchi generalizzati. In corrispondenza di un architrave esterno è riportata incisa la data del 1960, probabilmente anno di costruzione del fabbricato.

L'impianto elettrico e termico, con elementi scaldanti in ghisa quali termosifoni e caldaia a gas-metano, alla data del sopralluogo, risultavano funzionanti.

In conclusione, come precedentemente accennato, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ed il fabbricato tutto, necessitano di importanti opere manutentive generalizzate.

L'immobile rientra tra quelli per cui è prevista l'Attestato di Prestazione Energetica in caso di passaggio di proprietà come indicato dal D.Lgs. 192/05 e come modificato da D.Lgs. 311/06.

La classe energetica dell'Unità Immobiliare individuata dall'A.P.E. allegato al contratto di locazione, trasmesso alla Regione Marche il 07/12/2017 con Prot. n. 2015/39026 ed allegato, è la "G".

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/12/2015
- Scadenza contratto: 31/12/2019
- Scadenza disdetta: 30/06/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, congiuntamente al custode giudiziario, l'immobile risultava occupato in forza di contratto di locazione registrato all'Ufficio delle Entrate di Ancona in data 31/12/2015 al n. 4529.



L'atto è sottoscritto dal locatore, comproprietario non esecutato e

Il contratto di locazione, che viene allegato alla presente relazione peritale, all'art. 4 stabilisce la durata della locazione in anni 4 (quattro) + 4 (quattro), che decorrono dal 01/01/2016 e scade il 31/12/2019.

All'art. 2 viene indicata in sei mesi dalla data di scadenza del contratto per inviare il preavviso con lettera raccomandata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1958 al 21/12/1999	**** Omissis ****	Compravendita - Terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gino Picchietti	18/11/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	13/12/1958		6543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Jesi	03/12/1958	637			
Dal 04/04/1965 al 21/12/1999	**** Omissis ****	Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lupini di Jesi	04/04/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	16/04/1965		2497
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/1999 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			



18/10/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Jesi - Denunzia n. 19 vol. 623	21/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	18/10/2000		12865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2000 al 18/10/2006	**** Omissis ****	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carbone di Jesi	18/10/2006	16780	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	27/07/2000		9668
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 18/10/2006 al 30/07/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Vittorio Bartoluzzi in Ancona	18/10/2006	174629	16334
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/10/2006		15977
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

--	--	--	--	--	--

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega alla relazione l'atto di provenienza e la relazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 30/07/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO
Iscritto a ANCONA il 19/10/2006
Reg. gen. 6411 - Reg. part. 6411
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Bartoluzzi di Ancona
N° repertorio: 174630
N° raccolta: 16335

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/07/2014
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 3636
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORMATIVA URBANISTICA

Il Consiglio Comunale, con deliberazione n.43 del 21.12.2011, ha approvato la "Variante al Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)" in adeguamento ai rilievi espressi dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.360 del 27.09.2011

L'immobile ricade in Zona urbanistica "B.1 Ambiti consolidati di completamento" e normato dall'art. 45 delle N.T.A.

Zona territoriale omogenea di appartenenza "B" - Zone di completamento, in particolare:

Attuazione diretta ai sensi del successivo capo 4.1

Sono previste le seguenti categorie d'uso prevalenti: R, S, AS, SA, AV.

Sono previste le seguenti destinazioni d'uso complementari: c4, c5, c7, EdV, M1/A, M1/E, M2/A, M2/E, aa1.

1. Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante:

a) intervento di edificazione dei lotti residui

b) interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di ristrutturazione di edifici esistenti.

2. E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti -nel rispetto degli indici indicati, purché non interessati dai vincoli.

3. Gli allineamenti delle nuove costruzioni verso gli spazi pubblici dovranno essere in sede autorizzatoria tuttavia i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni adiacenti.

4. L'intervento nelle zone B1, subordinato alla presenza o realizzazione delle opere sotto elencate, è consentito previo rispetto dei prescritti parametri urbanistici:

- strade pubbliche -larghezza min. ml 6;
- marciapiedi;
- lotto minimo mq 450;
- tipo edilizio -casa isolata / casa a schiera -casa in linea;
- indice di fabbricabilità fondiario max mc/mq 3 ;
- indice di copertura max 25% della superficie del lotto casa isolata;
- 30% per casa a schiera o in linea;





- indice di utilizzazione fondiaria max 60% della superficie del lotto;
- altezza max non superiore all'altezza media degli edifici circostanti e comunque non superiori a m. 10,00;
- numero max dei piani abitabili - 3;
- distacco minimo dai confini - h/2 con minimo di 5 ml;
- parcheggio: art. 62 del R.E.T.;
- autorimessa mq 1/20 mc;
- accessori -ammessi anche a confine -se interrati sup. lorda max 5% della sup. del lotto;
- recinzione -siepi, cancellate o muretti h. max muretti ml 1.20;
- indice di piantumazione -1 pianta/100 mq sup. del lotto e n.2 arbusti/mq 100 di sup. del lotto;
- non è consentito operare con la Legge Regionale n. 31/79.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'Accesso agli Atti effettuato dal sottoscritto CTU presso il Comune di Rosora è emersa l'esistenza di "NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI" n. 8 del 28/05/1962 - Prot. n. 1131, relativo all'ampliamento della casa di abitazione, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario del 27/05/1962.

Inoltre, a puro opportuna conoscenza dell'eventuale acquirente, il Comune di Rosora ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia n. 401 del 15/02/1990 per l'intervento di manutenzione straordinaria relativo alla "realizzazione di un servizio igienico nei locali destinati ad attività commerciale" al Piano Terra.

La costruzione, edificata prima del 1967, non è munita del Certificato di Agibilità.

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.



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il "NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE LAVORI EDILI" n. 8 del 28/05/1962 - Prot. n. 1131, relativo all'ampliamento della casa di abitazione, legittima la superficie ubicata al piano terra indicata come "Atrio".

I volumi accessori realizzati sul retro dell'abitazione in blocchi di muratura in cls. , solette in c.a. e pergole in acciaio, accatastati come ripostiglio e sgombero risultano privi di titolo abilitativo e quindi da considerarsi come costruzioni abusive.

Nella stima in calce alla relazione, si terrà in debito conto degli oneri necessari per la messa in pristino dei luoghi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le parti comuni con altra Unità immobiliare destinata a residenza sono le due corti individuate come "beni comuni non censibili". Una di queste è ubicata sul fronte prospiciente Via Roma e lastricata in parte in piastrelle di gres ed in parte in lastrico di pietra, con evidenti necessità di opere manutentive. L'altra, posta sul retro del fabbricato e accessibile solo dall'appartamento attiguo, è attualmente utilizzata come orto e giardino, presentandosi in stato di trascuratezza.



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



LOTTO 3



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovolpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via San Martino, 8-10, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a "residenza" con tipologia in linea, munita di ingresso indipendente, ubicato all'interno delle antiche mura del centro storico della città di Staffolo.

La stessa è facente parte del tessuto urbano di origine medioevale sviluppandosi su tre piani fuori-terra, con corti ingresso indipendente ubicato al piano terra.

L'immobile è sito lungo Via San Martino al n. 8-10, piccola via pedonale all'interno della zona a traffico limitato del centro storico.

L'immobile è urbanisticamente individuato in zona territoriale omogenea "A".

Il contesto edilizio è caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente residenziale. A poca distanza si trovano i principali servizi e standard urbanistici, come chiese, scuole, parcheggi pubblici e zone destinate a verde. Il Municipio dista a poche centinaia di metri.

Con provvedimento del 15/12/2015 il G.E. nominava l'Avv. Francesco Cesaroni del Foro di Ancona quale custode giudiziario.

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)

Da relazione notarile allegata e dall'ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Jesi, il proprietario **** Omissis **** risulta libero da vincoli matrimoniali.



CONFINI

L'unità immobiliare confina col la proprietà comunale, proprietà Marinelli, la Via San Martino, salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	21,00 mq	28,00 mq	0,50	14,00 mq	2,50 m	Terra
Abitazione	23,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,20 m	Primo
Abitazione	23,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che trattandosi di immobile realizzato in epoca antecedente al 01 settembre 1967, considerato lo stato di degrado degli elementi costruttivi dell'edificio, nel calcolo della superficie convenzionale si è tenuto conto delle superfici e delle destinazioni legittimate dagli elaborati catastali, unica documentazione esistente e verificabile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	29			A5	1	3 vani	62 mq.	72,82	T-1-2	No

Corrispondenza catastale



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovulpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.vulpini@archiworldpec.it



In base alle verifiche dei documenti cartacei e il sopralluogo effettuato, considerato anche lo stato di degrado dell'immobile, si è riscontrata la corrispondenza tra gli elaborati catastali e lo stato dei luoghi.

L'accatastamento dell'unità immobiliare risale al 03/10/1939 (Cfr. Documentazione catastale allegata).



PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso il Comune di Jesi (AN) il certificato di residenza e di matrimonio dell'esecutato dai quali risulta, che lo stesso è residente a Jesi(AN), in Via Paradiso n. 41 e celibe.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava disabitato ed in evidente stato di abbandono.

Viste le mediocri condizioni di conservazione, necessitano urgenti opere manutentive, anche in considerazione del potenziale pericolo di caduta di parti lapidee sulla pubblica via. In particolare il solaio di copertura mostrava segni parziali di crollo.



PARTI COMUNI

Le uniche parti comuni con altre proprietà risultano solo le strutture murarie portanti a confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità Immobiliare, attualmente interamente intestata alla stessa proprietà, è parte dell'isolato urbano del centro storico della città di Staffolo.

Essa si sviluppa su tre piani fuori terra di superficie lorda di circa 28 mq. ciascuno, collegati all'interno da una scala che serve i vari livelli.



Le pareti libere sono quelle su Via San Martino e quella retrostante su vicolo privato, mentre le murature portanti laterali sono in comune con le proprietà confinanti.

La pianta catastale indica al piano terra la cantina con altezza interpiano di 2.50 mt., al piano primo la cucina-soggiorno con altezza di 2.20 mt. con una superfetazione posta sul retro (di cui non si rileva alla



data del sopralluogo testimonianza), prospiciente un angusto vicolo privato e al piano terzo la camera con altezza di 2.60 mt.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, accompagnato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e dal custode giudiziario, considerate le cattive condizioni di conservazione ed il potenziale pericolo di crollo, è stato impossibile al sottoscritto CTU prendere visione delle parti interne dell'immobile.

L'ingresso esclusivo su Via San Martino è munito di due portoncini in legno vetusti, la facciata è in muratura di mattoni a vista slegata, con mancanze diffuse, croste di sporco, muschi e macchie di umidità. Le aperture ai piani superiori sono munite di infissi scuri in legno.

Da un fabbricato vicino è stato possibile visionare la copertura a capanna con manto in coppi, parzialmente crollata (cfr. Documentazione fotografica allegata).

Le condizioni di conservazione dell'immobile attualmente disabitato e in stato di abbandono, sono alquanto precarie per mancata manutenzione e vetustà, palesando la necessità di opere manutentive urgenti ed importanti.

Durante il sopralluogo non si rinvennero testimonianze del sistema impiantistico elettrico, termico ed idrico.

L'immobile rientra tra quelli per cui è prevista l'Attestato di Prestazione Energetica in caso di passaggio di proprietà come indicato dal D.Lgs. 192/05 e come modificato da D.Lgs. 311/06.

La classe energetica dell'Unità Immobiliare individuata dall'A.P.E., trasmesso alla Regione Marche il 16/02/2017 con Prot. n. 2017/ ed allegato, è la "G".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU l'immobile risultava libero, in stato di abbandono e non occupato da parecchio tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/03/1949 al 04/03/2005	**** Omissis ****	Successione			



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	19/10/1949		3922
		Registrazione			
Dal 21/12/1999 al 18/10/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro Jesi - Denunzia n. 19 vol. 623	21/12/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	18/10/2000		12865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Si allega alla relazione l'atto di provenienza e la relazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 30/07/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 08/07/2014
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 3636
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato urbanistico rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Staffolo risulta che l'immobile oggetto di stima è compreso nel nucleo storico sito in Staffolo:

_ è compreso nel nucleo storico dichiarato zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n. 457 nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ancona in data 11/03/1999 n. 17.

_ è compreso nel piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico, di iniziativa pubblica, redatto ai sensi degli artt. 27-28 della Legge 457/78 ed approvato con D.C.C. n. 32 del 25/03/1983.

L'immobile risulta inoltra normata dall'art. 16 - REGOLA DELLE UNITA' EDILIZIE DA CONSERVARE E RIORDINARE delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico adottato con delibera del C.C. del 2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'Accesso agli Atti effettuato dal sottoscritto CTU presso il Comune di Staffolo è emersa l'assenza di documentazione relativa a pratiche edilizie di alcun genere.

La costruzione, edificata prima del 1967, non è munita del Certificato di Agibilità.

Lo stato dei luoghi e la documentazione catastale risalente al 03/10/1939 legittimano l'edificio dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



- 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.



Nella stima in calce alla relazione, si terrà in debito conto degli oneri necessari per le opere di ristrutturazione per riportare e trasformare l'immobile riferibile ad uno stato conservativo "normale".

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 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.

Per quanto sopra, visto anche l'indipendenza del sistema degli accessi alle singole unità immobiliari, la differente destinazione d'uso, si decide di formare n. 3 lotti separati e precisamente n. 2 lotti per gli immobili siti nel comune di Rosora (AN) e un lotto unico per quello sito a Staffolo (AN).

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Rosora (AN) - Via Roma, 89, piano Terra
Trattasi di un'unità immobiliare destinata a "negozio" ubicata al Piano Terra di una palazzina di tre piani fuori-terra, con corti pertinenziali comuni. L'edificio è costituito anche da altra unità immobiliare destinata a "residenza" con ingresso indipendente. L'immobile è ubicato lungo la via Roma al n. 89, strada a scorrimento veloce tra Rosora Stazione e Angeli di Rosora. La zona è urbanisticamente individuata come di espansione su terreno per la maggior parte pianeggiante. Il contesto edilizio è caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente commerciale, terziaria e residenziale, connessi dalla Via Roma da cui si raggiunge agevolmente la S.S. 76 per Ancona, la valle esina, Fabriano e Roma. Il centro storico della città di Rosora, posto sulla vicina collina, dista circa 5 Km. Da segnalare la presenza della linea ferroviaria a poche decine di metri sul retro dall'immobile oggetto di stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 475, Sub. 6, Categoria C1, Graffato Sì L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 33.825,00
Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare. A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2016 (cfr. Allegato), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Negozi" ubicate nella zona in questione, che varia da €/mq 730 a €/mq. 1'200 per stati conservativi normali. Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del mediocre stato di conservazione e della natura



del bene, nonché delle condizioni economiche, sociali e commerciali della zona di ubicazione (vicinanza di scuole, supermercati, servizi in genere; della sua posizione prossima alle grandi vie di comunicazione stradali e alle linee di trasporto pubblico (ferrovia), delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di realizzazione, possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione commerciale simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di €. 750,00 al metro quadrato. Il valore unitario di cui sopra tiene in debito conto anche i costi ed oneri accessori in capo all'acquirente per l'esecuzione delle opere manutentive necessarie per riportare l'immobile alle condizioni normali di mercato, della classe energetica desunta dall'A.P.E. allegato, per la mancanza di garanzia per vizi occulti e per oneri tributari. Nel determinare il valore unitario si è tenuto conto inoltre della difficoltà di vendita del bene in quanto trattasi di quota indivisa. Infine si precisa che il bene stimato non risulta comodamente divisibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Rosora (AN) - Via Roma, 89, piano Terra	90,20 mq	750,00 €/mq	€ 67.650,00	50,00	€ 33.825,00
				Valore di stima:	€ 33.825,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - Via Roma, 91, piano Terra
Trattasi di un'unità immobiliare destinata a "residenza". La stessa è facente parte di una palazzina di tre piani fuori-terra, con corti comuni e altra unità immobiliare destinata a "negoziato" ubicata al piano terra. Gli ingressi delle due U.I. sono indipendenti. L'immobile è sito lungo la Via Roma al n. 91, strada a scorrimento veloce tra Rosora Stazione e Angeli di Rosora. La zona è urbanisticamente individuata come di espansione su terreno per la maggior parte pianeggiante. Il contesto edilizio è caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente commerciale, terziaria e residenziale, connessi dalla Via Roma da cui si raggiunge agevolmente la S.S. 76 per Ancona, la valle esina, Fabriano e Roma. Il centro storico della città di Rosora, posto sulla vicina collina, dista circa 5 Km. Da segnalare la presenza della linea ferroviaria a poche decine di metri sul retro dall'immobile oggetto di stima. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 475, Sub. 7, Categoria A2, Graffato Sì
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 74.192,40
Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si





raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare. A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2016 (cfr. Allegato), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Abitazioni civili" ubicate nella zona in questione, che varia da €/mq 750 a €/mq. 1'100 per stati conservativi normali. Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del mediocre stato di conservazione e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche, sociali e commerciali della zona di ubicazione (vicinanza di scuole, supermercati, servizi in genere; della sua posizione prossima alle grandi vie di comunicazione stradali e alle linee di trasporto pubblico (ferrovia), delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di realizzazione, possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione residenziale simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di €. 720,00 al metro quadrato. Il valore unitario di cui sopra tiene in debito conto anche i costi ed oneri accessori in capo all'acquirente per l'esecuzione delle opere manutentive necessarie per riportare l'immobile alle condizioni normali di mercato, per la demolizione e successiva sistemazione dei volumi non legittimati, ubicati nella corte retrostante l'abitazione e denominati (sgombero e ripostiglio), della classe energetica desunta dall'A.P.E. allegato, per la mancanza di garanzia per vizi occulti e per oneri tributari. Nel determinare il valore unitario si è tenuto conto inoltre della difficoltà di vendita del bene in quanto trattasi di quota indivisa. Infine si precisa che il bene stimato non risulta, secondo lo scrivente, comodamente divisibile.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Rosora (AN) - Via Roma, 91, piano Terra	206,09 mq	720,00 €/mq	€ 148.384,80	50,00	€ 74.192,40
Valore di stima:					€ 74.192,40



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Staffolo (AN) - Via San Martino, 8-10, piano Terra
Trattasi di un'unità immobiliare destinata a "residenza" con tipologia in linea, munita di ingresso indipendente, ubicato all'interno delle antiche mura del centro storico della città di Staffolo. La stessa è facente parte del tessuto urbano di origine medioevale sviluppandosi su



tre piani fuori-terra, con corti ingresso indipendente ubicato al piano terra. L'immobile è sito lungo Via San Martino al n. 8-10, piccola via pedonale all'interno della zona a traffico limitato del centro storico. L'immobile è urbanisticamente individuato in zona territoriale omogenea "A". Il contesto edilizio è caratterizzato da edifici con destinazione prevalentemente residenziale. A poca distanza si trovano i principali servizi e standard urbanistici, come chiese, scuole, parcheggi pubblici e zone destinate a verde. Il Municipio dista a poche centinaia di metri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 29, Categoria A5, Graffato No
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.800,00

Il valore dell'immobile viene determinato con metodo sintetico-comparativo, con il quale si raffrontano i beni oggetto di stima ad altri analoghi presenti sul mercato immobiliare. A tal fine lo scrivente ha assunto ampie notizie, anche attraverso agenzie immobiliari, ha consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre 2016 (cfr. Allegato), che prevede una forchetta di valori unitari di mercato per le unità immobiliari a destinazione "Abitazioni civili" ubicate nella zona in questione, che varia da €/mq 720 a €/mq. 1'000 per stati conservativi normali. Tenendo in debito conto della destinazione urbanistica e del contesto edilizio in cui si colloca l'immobile, del mediocre stato di conservazione e della natura del bene, nonché delle condizioni economiche, sociali e commerciali della zona di ubicazione (vicinanza di scuole, supermercati, servizi in genere; della sua posizione prossima alle grandi vie di comunicazione stradali e alle linee di trasporto pubblico (ferrovia), delle sue caratteristiche architettoniche e ambientali, tenuto conto dell'epoca di realizzazione, possiamo desumere che per le unità immobiliari a destinazione residenziale simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato, rilevato sul posto mediante indagini dirette, è di €. 1'000,00 al metro quadrato. Viste le condizioni di abbandono e degrado del cespite, il sottoscritto CTU decide di effettuare la stima richiesta secondo il Valore di Trasformazione e precisamente facendo una stima sommaria delle opere necessarie alla ristrutturazione dell'intero immobile, che verranno detratte dal Valore di mercato precedentemente determinato. Il risultato individua il valore di mercato del bene. Il valore unitario di cui sopra tiene in questo modo in debito conto dei costi ed oneri accessori in capo all'acquirente per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione generali, necessarie per riportare l'immobile alle condizioni normali di mercato, per la demolizione e successiva sistemazione dei volumi non legittimati, ubicati nella corte retrostante l'abitazione e denominati (sgombero e ripostiglio), della classe energetica desunta dall'A.P.E. allegato, per la mancanza di garanzia per vizi occulti e per oneri tributari. Infine si precisa, che il bene stimato non risulta, secondo lo scrivente, comodamente divisibile.

Determinazione del Valore di mercato dell'immobile in condizioni conservative "normali":

Superficie convenzionale 72,00 mq. x €. 1'000,00 = €. 72'000 Si stima un costo unitario relativo alle opere di trasformazione per ristrutturare l'immobile al lordo di tutti gli oneri tecnici e fiscali necessari in €. 850/mq.

Superficie convenzionale 72,00 mq. x €. 850,00 = €. 61'200



Maurizio Volpini
architetto

Via Rismondo, 15 - 60123 Ancona - ☎ +39.071.32645

E-mail: arch.mauriziovlpini@libero.it

P.E.C.: maurizio.volpini@archiworldpec.it



Valore dell'immobile nello stato attuale: € 72'000 - € 61'200 = € 10'800

Diconsi euro diecimilaottocento/00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Staffolo (AN) - Via San Martino, 8-10, piano Terra	72,00 mq	150,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00	€ 10.800,00
Valore di stima:					€ 10.800,00

CONCLUSIONI

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 15/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Volpini Maurizio

(firmato digitalmente)

