
TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pacchiarotti Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 394/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Consistenza	6
Dati Catastali	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Dati Catastali	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19

INCARICO

All'udienza del 06/05/2016, il sottoscritto Ing. Pacchiarotti Matteo, con studio in Via Angelini 56/B - 60129 - Ancona (AN), email pacchiarotti.ing@gmail.com, PEC matteo.pacchiarotti@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento e box auto ubicati a Falconara Marittima (AN) - Via Fusinato 12, piano T (Coord. Geografiche: 43.604099 - 13.363898)
- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Polverigi (AN) - Via della Nevaia 7 (già località Venetica, già Strada Comunale Falcara), piano T-1 (Coord. Geografiche: 43.524239 - 13.368444)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e box auto ubicati a Falconara Marittima (AN) - Via Fusinato 12, piano T



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in un edificio destinato a civile abitazione, sito in Via Fusinato 12 nel Comune di Falconara Marittima (AN), in località Castelferretti.

Il lotto è costituito da un appartamento sito al piano terra e da un box auto al piano interrato.

L'appartamento è composto da: soggiorno/cucina di ampie dimensioni, due camere, uno studio, due bagni, disimpegno, veranda, ampia corte esclusiva in parte pavimentata con locale sgombero/ripostiglio.

L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla; la strada di accesso risulta parallela alla viabilità principale di Castelferretti (in prossimità delle principali direttrici di traffico e dell'aeroporto), ma nonostante questo la via è utilizzata dai soli residenti in quanto "senza sbocco".

E' possibile raggiungere comodamente a piedi il centro storico e le principali attività commerciali ivi presenti, nonché tutti i servizi.

Il Condominio, risalente agli anni '80, è composto cinque unità immobiliari su tre livelli, con struttura portante in cemento armato, corte esterna per accesso al vano scale, un piano sottotetto adibito a soffitta in comune e un garage interrato; la copertura è a falde.

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)

Gli esecutati Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis **** a seguito del Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni, omologato dal Tribunale di Ancona, Sezione Civile, in data 01/12/2011 (in allegato), risultano non più coniugati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,40 mq	110,90 mq	1,00	110,90 mq	2,70 m	Terra
Locale di deposito	9,00 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	2,40 m	Terra
Veranda (vetrata)	14,25 mq	15,80 mq	0,85	13,43 mq	2,70 m	Terra
Cortile	358,00 mq	358,00 mq	0,03	10,74 mq	0,00 m	Terra
Box	22,35 mq	24,30 mq	0,50	12,15 mq	2,50 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				149,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze dei locali variano in base alle stanze (vedasi rilievo in allegato).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	203	13		A2	3	6.5	141	688,18	T	con sub 14 (corte)
	25	203	11	1	C6	3	23	23	60,58	S1	

Corrispondenza catastale

In data 12/12/2016 è stato eseguito un sopralluogo presso l'immobile di stima durante il quale è stato effettuato un rilievo di massima dello stato dei luoghi e, mediante il confronto con la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio, sono emerse le seguenti principali difformità.

APPARTAMENTO

- diversa distribuzione interna, il soggiorno/cucina è un unico ambiente (è stato demolito il divisorio);
- alcuni locali hanno altezze differenti rispetto i 2,70 m indicati in planimetria;

- sulla parete nord-ovest sono presenti due porte-finestre di ampie dimensioni per accedere alla corte esterna, mentre sulla planimetria catastale risulta soltanto una finestra;
- la veranda (vetrata) è rappresentata in maniera non corretta;
- nella zona sulla corte esterna non sono rappresentati i gradini;
- in planimetria non è riportata la "veranda con struttura in ferro e tamponatura con teli cerati" (gazebo) che si trova nella zona antistante il soggiorno.

BOX AUTO

La planimetria del garage risulta conforme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano terra di un edificio condominiale di tre piani fuoriterza, oltre il sottotetto adibito a soffitta, e il box auto si trova al piano interrato.

La struttura è caratterizzata da un telaio portante in cemento armato.

I solai di interpiano dell'edificio sono in latero-cemento, il solaio di copertura è a falde.

Le pareti di tamponamento sono del tipo "a cassetta" con doppio paramento, intonacato su entrambe le facce e tinteggiato.

Lo stato di conservazione interno è complessivamente buono.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio; gli infissi interni sono in legno.

I pavimenti sono in parquet e materiali ceramici.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico, idrico, gas, riscaldamento, climatizzazione, allo stato attuale, sono funzionanti, ma non sono disponibili le dichiarazioni di conformità e/o rispondenza.

La corte esterna risulta in parte pavimentata e in parte a verde, con la presenza di numerose piante, alcune da frutto.

La veranda con struttura in ferro (istanza di condono, mai completato) è priva di telo di tamponatura.

Al box auto sito al piano interrato si accede dalla corsia condominiale esterna, attraverso la rampa carrabile, o attraverso il vano scale interno.

Il piano sottotetto viene utilizzato come soffitta in comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base di quanto dichiarato dall'esecutato in occasione del sopralluogo, l'immobile risulta abitato/occupato dall'esecutata Sig.ra **** Omissis ****, dal figlio Sig. **** Omissis **** e non sono stati stipulati contratti di locazione e/o comodato d'uso.

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. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato condominiale deriva dalla Concessione Edilizia n. 84/1981 del 27/05/1981 pratica n. 56 e successiva variante n. 144/1982 del 10/11/1982 pratica n. 185, di cui si allegano gli elaborati grafici che attestano lo stato autorizzato dell'appartamento e del box auto.

L'abitabilità era stata rilasciata in data 09/02/1983, prot. n. 8/1983.

Nel tempo, però, sono intervenute numerose modifiche, pertanto si elencano le pratiche di sanatoria e/o le richieste di condoni edilizi:

- rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2700/2002, protocollo 802/1986 per "realizzazione di un locale sgombero" nella corte esterna;
- richiesta di Condono Edilizio n. 2809/1987 per "realizzazione di veranda" (vetrata in adiacenza all'abitazione);
- istanza di Condono Edilizio prot. 70096 del 15/12/2004 per "realizzazione di veranda con struttura in ferro e tamponatura con teli cerati".

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.

Gli ultimi due Condoni edilizi sopracitati non sono mai stati conclusi, pertanto le opere, allo stato attuale, sono da ritenersi non autorizzate. Ciò nonostante, previo versamento e produzione di tutta la documentazione integrativa richiesta dal Comune, sarebbe possibile provvedere al completamento delle due sanatorie edilizie.

Inoltre si segnalano le principali difformità edilizie riscontrate durante il sopralluogo, anche rispetto gli elaborati grafici della variante n. 144/1982.

APPARTAMENTO

- diversa distribuzione interna, il soggiorno/cucina è un unico ambiente (è stato demolito il divisorio);
- alcuni locali hanno altezze differenti rispetto i 2,70 m indicati in planimetria; in particolare in una stanza da letto è stata rilevata un'altezza di 2,67 m (inferiore all'altezza minima di 2,70 m prevista dalla normativa);
- sulla parete nord-ovest sono presenti due porte-finestre di ampie dimensioni per accedere alla corte esterna, mentre sulla planimetria risulta soltanto una finestra;

- la veranda (vetrata) è rappresentata in maniera non corretta;
- nella zona sulla corte esterna non sono rappresentati i gradini;
- in planimetria non è riportata la "veranda con struttura in ferro e tamponatura con teli cerati" (gazebo) che si trova nella zona antistante il soggiorno.

BOX AUTO

La planimetria del garage risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 897,41

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le dotazioni condominiali comprendono: la corte comune esterna, la rampa garage e l'androne/vano scale.

Per maggiori chiarimenti si rinvia alle comunicazioni dell'Amministratore, prodotte in allegato alla perizia, dove sono riportati anche i millesimi di proprietà in base al tipo di bene/servizio.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Polverigi (AN) - Via della Nevaia 7 (già località Venetica, già Strada Comunale Falcara), piano T-1



DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima si compone di un edificio principale su due livelli, destinato a civile abitazione, da un locale sgombero e portico in corpo di fabbrica staccato ad un solo piano e da una corte esterna.

La proprietà è situata in Via della Nevaia 7 nel Comune di Polverigi (AN).

L'immobile ricade nella zona agricola del Comune, a circa 6 km dal centro del paese, in posizione isolata e dominante sulle vallate circostanti.

E' possibile godere di una vista a 360° sull'entroterra marchigiano.

Nell'area sono presenti fabbricati rurali, colonici e residenziali.

Dall'immobile è possibile raggiungere in pochi minuti Agugliano, Jesi e tramite la strada provinciale anche la strada statale 76 e l'autostrada E55-A14.

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)

Gli esecutati Sig. **** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis **** a seguito del Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni, omologato dal Tribunale di Ancona, Sezione Civile, in data 01/12/2011 (in allegato), risultano non più coniugati.

CONFINI

A nord confina con l'attuale Via Nevaia.

A ovest con un terreno identificato catastalmente al foglio 12 mappale 24; si segnala che sul lato ovest della proprietà, nelle immediate vicinanze del corpo di fabbrica destinato a locale di sgombero e porticato, in precedenza (anni 1900-1960 circa) era presente la strada denominata "Strada Comunale Falcara".

A sud e a est confina con il terreno identificato catastalmente al foglio 7 mappale 20.

Per maggiori chiarimenti in merito ai confini della proprietà si rinvia al paragrafo "Dati catastali" della presente perizia di stima.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina, dispensa	170,00 mq	214,00 mq	0,20	42,80 mq	2,13 m	Terra
Porticato	20,80 mq	23,50 mq	0,10	2,35 mq	2,75 m	Terra
Abitazione	168,50 mq	211,70 mq	1,00	211,70 mq	3,90 m	Primo
Terrazza	23,50 mq	23,50 mq	0,10	2,35 mq	0,00 m	Primo
Locale sgombero e portico	40,00 mq	43,20 mq	0,20	8,64 mq	0,00 m	Terra
Corte (vedasi "Dati catastali")	3550,00 mq	3550,00 mq	0,02	71,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				338,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				338,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piano terra si compone di: cantina, ripostiglio, dispensa, legnaia, centrale termica, porticato.

Sono presenti numerosi accessi mediante porte-finestre e una scala a chiocciola che conduce all'abitazione soprastante.

Dalla scala esterna e il terrazzo è possibile raggiungere il piano primo, destinato a civile abitazione, che si compone di: ingresso/cucina, sei stanze, un bagno e un disimpegno.

Il corpo di fabbrica staccato è costituito da un locale sgombero e dal portico.

La corte esterna attualmente risulta molto ampia, ma la sua superficie dovrà essere ridimensionata, come da confini indicati nella planimetria catastale (vedasi "Dati catastali").

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	19			A3	3	10.5	256	596,51	T-1	

Corrispondenza catastale

CORTE ESCLUSIVA E CONFINE DI PROPRIETA'

In primo luogo corre l'obbligo segnalare che, sulla base della documentazione e delle informazioni acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Ancona, dopo aver preso visione della mappa del catasto

terreni, depositata in originale cartaceo ed utilizzata a partire dall'anno 1901, è emerso che il perimetro grafico della corte di proprietà non è mai stato modificato.

In particolare l'attuale rappresentazione grafica dei confini della corte risulta invariata sia nell'estratto di mappa catastale sia nella planimetria catastale dell'immobile (F. 7, M. 19), utilizzata anche nell'atto di compravendita del 2006.

Dall'esame dei documenti disponibili, invece, emerge chiaramente che la toponomastica e l'assetto viario sono stati modificati negli anni: la "Strada Comunale Falcara" si trovava nelle immediate vicinanze del corpo di fabbrica accessorio (come visibile in planimetria catastale), mentre successivamente la nuova strada comunale Via della Nevaia 7, a catasto Via Roncolina, è stata "traslata" verso ovest.

Tale ampia premessa risulta necessaria per comprendere la situazione reale riscontrata durante il sopralluogo del 12/12/2016 e identificabile anche con l'ausilio delle immagini satellitari.

Dalla ricostruzione grafica in allegato alla perizia si evince che la situazione catastale (confine della proprietà oggetto di stima) è ben diversa dalla situazione reale (piante, alberature, siepi e recinzioni riscontrabili sul posto).

In particolare:

- il confine catastale corrisponde alla posizione della "vecchia" Strada Comunale Falcara,
- l'attuale utilizzo della corte, recintata e piantumata, dalle dimensioni molto più estese lascerebbe presupporre un'occupazione anomala di terreno altrui (appartenente alle particelle catastali limitrofe, sul lato ovest del F.12 M.24 e sul lato sud e est del F.7 M.20),
- la consistenza della corte esclusiva ai fini della stima dovrà necessariamente corrispondere alla superficie catastale.

Per ovviare a tale "difformità" un eventuale futuro acquirente dovrà/potrà riperimetrare sul posto il corretto confine di proprietà.

Sulla base delle informazioni acquisite tramite le dichiarazioni dell'esecutato Sig. **** Omissis **** e dell'Avv. **** Omissis **** durante il sopralluogo non esistono altri procedimenti e/o cause in corso relative ai beni oggetto di stima, pertanto è ragionevole pensare che non sia stato instaurato alcun procedimento per l'usucapione dell'area.

IMMOBILE PRINCIPALE

Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti principali difformità:

- diversa distribuzione interna del piano terra (assenza del muro di separazione tra la dispensa e la cantina, modifiche alle aperture interne) e del piano primo (unico ambiente nella zona sud-est, spostamento del bagno)
- chiusura di una finestra sul prospetto "sinistro",
- differenti altezze interne al piano terra (rilevate 2,75 m e 2,13 m) e al piano primo (rilevate 2,83 m e 2,92 m verso le pareti esterne, invece di 2,30 m),
- realizzazione di scala a chiocciola interna in ferro, in sostituzione di scala in legno prevista dal progetto.

Le misure esterne del fabbricato sono state rilevate a circa 1,8 m da terra e le lievi differenze (lunghezza e larghezza complessiva) sono attribuibili al punto di misurazione, rispetto gli eventuali elementi in muratura presenti.

ANNESSO

Per il locale sgombero non si segnalano particolari difformità.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla data del sopralluogo l'edificio principale, costituito da una struttura portante mista in muratura e da telai in cemento armato, presentava numerose lesioni sia sui tramezzi interni sia sugli elementi strutturali.

Il quadro fessurativo esteso e generalizzato manifesta una situazione di criticità, di "sofferenza" da parte degli elementi portanti principali.

Le finiture interne ed esterne, inoltre, si trovano in uno stato di conservazione mediocre/pessimo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo.

Per quanto riguarda gli impianti elettrico, idrico e riscaldamento allo stato attuale sono funzionanti, ma non sono disponibili le dichiarazioni di conformità e/o rispondenza. Da segnalare che il riscaldamento è presente solo al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

Sulla base di quanto dichiarato dall'esecutato in occasione del sopralluogo, l'immobile risulta abitato/occupato dall'esecutato Sig. **** Omissis **** e non sono stati stipulati contratti di locazione e/o comodato d'uso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale si rinvia al Certificato Notarile, ai sensi dell'articolo 567 c.p.c. redatto a cura del Notaio Sabino Paturno in data 24/11/2015 (documento in atti e allegato alla presente).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima si trova in "zona agricola" come da Variante del P.R.G. 2014 del Comune di Polverigi (in allegato stralcio planimetrico) e pertanto è soggetto all'articolo 26 delle N.T.A.: "Zone E: Zone agricole normali".

In tali zone si applicano le norme di cui alla Legge Regionale n. 13 del 08/03/1990 "Norme Edilizie per il territorio agricolo".

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polverigi l'immobile non risulta censito come edificio colonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del fabbricato sembrerebbe risalire alla fine '800, inizio '900.

Dalla richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polverigi è emersa la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 65/91 del 30/12/1991 per i "Lavori di straordinaria manutenzione con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in Contrada Venetica II^ n. 5 (ora Via della Nevaia n. 7)";
- Concessione n. 42/95 del 02/08/1995 per completamento di lavori edili non ultimati nei termini;
- D.I.A. n. 91/2005 del 22/08/2005 prot. 5588 per "Recinzione area mq 5000 con rete metallica plastificata verde su paletti in profilati metallici ogni 2 ml, posa di vasca 4x4 per idromassaggio - consolidamento terreno di fondazione con iniezioni resine espansive - risarcimento lesioni murature con malta cementizia - riprese intonaco - tinteggiature varie".

Il Comune di Polverigi con lettera prot. n. 2153 del 21/03/2016, in risposta alla richiesta della proprietaria/esecutata Sig.ra **** Omissis ****, comunicava che "[...] a parere dello scrivente ufficio, per gli interventi di cui sopra descritti, risulta necessaria la presentazione di richiesta di nuova 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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CORTE ESTERNA E CONFINE DI PROPRIETA'

In primo luogo corre l'obbligo evidenziare come analizzando la documentazione progettuale della DIA n. 91/2005 emerge chiaramente quanto di anomalo già riscontrato in merito ai confini della proprietà (delimitazione del mappale 19): nella planimetria si evidenziava con il colore azzurro la zona dove porre in opera la recinzione, ma realmente sul posto la recinzione fu posizionata in tutt'altra zona, ampliando così la superficie della corte stessa.

IMMOBILE PRINCIPALE

Durante il sopralluogo si sono riscontrate le seguenti principali difformità:

- diversa distribuzione interna del piano terra (assenza del muro di separazione tra la dispensa e la cantina, modifiche alle aperture interne) e del piano primo (unico ambiente nella zona sud-est, spostamento del bagno)
- chiusura di una finestra sul prospetto "sinistro",
- differenti altezze interne al piano terra (rilevate 2,75 m e 2,13 m) e al piano primo (rilevate 2,83 m e 2,92 m verso le pareti esterne, invece di 2,30 m),

- realizzazione di scala a chiocciola interna in ferro, in sostituzione di scala in legno prevista dal progetto.

Le misure esterne del fabbricato sono state rilevate a circa 1,8 m da terra e le lievi differenze (lunghezza e larghezza complessiva) sono attribuibili al punto di misurazione, rispetto gli eventuali elementi in muratura presenti.

ANNESSO

Per il locale sgombero non si segnalano particolari difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, 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 determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è scelto di applicare il metodo comparativo, pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche pressoché confrontabili a quello di cui trattasi.

Sono stati analizzati i valori di mercato, ad oggi disponibili, relativi al primo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio, considerando inoltre la situazione attuale del mercato immobiliare nelle località interessate.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento e box auto ubicati a Falconara Marittima (AN) - Via Fusinato 12, piano T

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova in un edificio destinato a civile abitazione, sito in Via Fusinato 12 nel Comune di Falconara Marittima (AN), in località Castelferretti. Il lotto è costituito da un appartamento sito al piano terra e da un box auto al piano interrato. L'appartamento è composto da: soggiorno/cucina di ampie dimensioni, due camere, uno studio, due bagni, disimpegno, veranda, ampia corte esclusiva in parte pavimentata con locale sgombero/ripostiglio. L'immobile si trova in una zona residenziale tranquilla; la strada di accesso risulta parallela alla viabilità principale di Castelferretti (in prossimità delle principali direttrici di traffico e dell'aeroporto), ma nonostante questo la via è utilizzata dai soli residenti in quanto "senza sbocco". E' possibile raggiungere comodamente a piedi il centro storico e le principali attività commerciali ivi presenti, nonché tutti i servizi. Il Condominio, risalente agli anni '80, è composto cinque unità immobiliari su tre livelli, con struttura portante in cemento armato, corte esterna per accesso al vano scale, un piano sottotetto adibito a soffitta in comune e un garage interrato; la copertura è a falde.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 25, Part. 203, Sub. 13, Categoria A2, Graffato con sub 14 (corte)

- Fg. 25, Part. 203, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 156.576,00

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è scelto di applicare il metodo comparativo, pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre si sono analizzati i valori di mercato, ad oggi disponibili, relativi al primo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio, per la zona residenziale di Castelferretti. L'appartamento, con finiture di buona qualità e uno stato di conservazione buono, non presenta né la conformità urbanistica né catastale tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato/autorizzato. Il box auto risulta conforme. Il valore unitario più equo con il quale stimare il bene viene indicato pari a 1.050,00 €/mq che moltiplicato per la superficie convenzionale già calcolata nei paragrafi precedenti fornisce il valore della piena proprietà, riportata nella tabella.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Fusinato 12, piano T	149,12 mq	1.050,00 €/mq	€ 156.576,00	100,00	€ 156.576,00
Valore di stima:					€ 156.576,00

Valore di stima: € 156.576,00

Valore di stima arrotondato: € 156.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

L'acquirente, per poter regolarizzare la situazione urbanistica, ottenere l'agibilità dell'immobile ai sensi del DPR 380/2001 e regolarizzare la situazione catastale, dovrà sostenere i costi per un intervento edilizio mediante il quale sanare le difformità rilevate e adeguare gli impianti tecnologici.

Nel seguito si indicano le principali operazioni da mettere in atto per l'appartamento:

1) Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, per le due differenti aperture finestrate presenti tra il locale soggiorno/cucina e la corte, per la differente distribuzione interna, le differenti altezze interne dei locali ("il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del Territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale") e per le altre difformità minori rilevate.

2) Completamento delle due istanze di Condoni Edilizi per la realizzazione di "veranda vetrata" e di "veranda con struttura in ferro e tamponatura in teli cerati", mediante presentazione delle documentazioni richieste e pagamento delle somme residue (oblazione, bolli, diritti di segreteria, salvo adeguamenti e/o aggiornamenti da parte del Comune di Falconara Marittima).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Verifica degli impianti tecnologici ed eventuali interventi di manutenzione, finalizzati all'acquisizione delle dichiarazioni di rispondenza ai sensi del D.M. 37/2008.

4) Aggiornamento delle planimetrie catastali.

5) Segnalazione certificata per la nuova agibilità.

L'importo della sanzione di cui al punto 1) verrà comunicato dal Comune dopo la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria. Ipotizzando verosimilmente un importo di sanzioni almeno pari a 4.000 € e considerando gli altri oneri sopra richiamati, l'importo complessivo necessario per la regolarizzazione delle unità immobiliari può essere valutato in circa 16.000,00 €, comprensivo di spese tecniche e oneri di legge.

Inoltre qualora l'eventuale acquirente volesse intervenire per la tinteggiatura dei locali dovrà sostenere un costo che viene stimato in € 4.000,00 circa.

In conclusione, l'importo complessivo per l'acquisto della piena proprietà del bene (appartamento con corte e box auto) risulta pari al valore complessivo indicato nella precedente tabella detratti gli importi sopra elencati:

156.000,00 - 24.000,00 =

Valore deprezzato: 132.000,00 € (centotrentaduemila euro /00)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Polverigi (AN) - Via della Nevaia 7 (già località Venetica, già Strada Comunale Falcara), piano T-1

Il bene oggetto di stima si compone di un edificio principale su due livelli, destinato a civile abitazione, da un locale sgombero e portico in corpo di fabbrica staccato ad un solo piano e da una corte esterna. La proprietà è situata in Via della Nevaia 7 nel Comune di Polverigi (AN). L'immobile ricade nella zona agricola del Comune, a circa 6 km dal centro del paese, in posizione isolata e dominante sulle vallate circostanti. E' possibile godere di una vista a 360° sull'entroterra marchigiano. Nell'area sono presenti fabbricati rurali, colonici e residenziali. Dall'immobile è possibile raggiungere in pochi minuti Agugliano, Jesi e tramite la strada provinciale anche la strada statale 76 e l'autostrada E55-A14. Identificato al catasto Fabbricati

- Fig. 7, Part. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 121.982,40

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si è scelto di applicare il metodo comparativo, pertanto oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre si sono analizzati i valori di mercato, ad oggi disponibili, relativi al primo semestre 2016 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio, per la zona residenziale di Polverigi e dintorni. L'immobile di tipo economico, con strutture portanti da rivedere, con finiture interne ed esterne di modesta qualità, non presenta né la conformità urbanistica né catastale tra lo stato dei luoghi e lo stato concessionato/autorizzato. Per l'immobile non è mai stata rilasciata l'abitabilità. Il valore unitario più equo e probabile con il

quale stimare il bene viene indicato pari a 360,00 €/mq che moltiplicato per la superficie convenzionale, già calcolata nei paragrafi precedenti, fornisce il valore della piena proprietà per il bene, come riportato in tabella. Tale valore rispecchia il pessimo stato conservativo sia dal punto di vista delle finiture e degli impianti, ma soprattutto dal punto di vista strutturale in quanto il fabbricato si presenta lesionato in numerosi punti, che coinvolgono sia le murature portanti sia i telai in cemento armato. Sul fabbricato e sul terreno di fondazione sono già stati effettuati negli anni interventi di rinforzo e di consolidamento (1991-1995-2005), ma alla luce del quadro fessurativo presente non si può escludere a priori l'ipotesi di un intervento di demolizione e ricostruzione completa della struttura, previa legittimazione dello stato di fatto con la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato Civile Polverigi (AN) - Via della Nevaia 7 (già località Venetica, già Strada Comunale Falcara), piano T-1	338,84 mq	360,00 €/mq	€ 121.982,40	100,00	€ 121.982,40
Valore di stima:					€ 121.982,40

Valore di stima: € 121.982,00

Deprezzamento del 14,00 %

Valore finale di stima: € 104.904,52

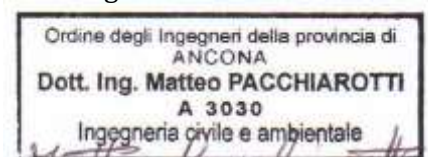
Tutto ciò premesso, visto che il valore unitario assegnato tiene conto delle pessime condizioni strutturali e del quadro fessurativo diffuso, considerato che negli anni 1991-1995-2005 sono già stati eseguiti degli interventi di ripristino e di rinforzo sulle strutture, tenuto conto della possibilità di poter demolire e ricostruire il corpo principale, considerato che, per legittimare urbanisticamente e catastalmente la situazione attuale, un futuro acquirente dovrà chiedere al Comune di Polverigi un Permesso di Costruire in Sanatoria, considerato che a causa dei molteplici aspetti coinvolti non si ritiene possibile conoscere a priori i costi di tale procedura (nel caso specifico sarebbe necessario eseguire tutta la fase di progettazione per valutare i costi e le sanzioni che ne deriverebbero), sulla base di analoghe esperienze maturate in casi analoghi il deprezzamento dell'immobile può essere stimato in circa -14% sul valore di stima iniziale.

Valore di stima arrotondato: € 105.000,00 (centocinquemila/00 euro)

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 10/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pacchiarotti Matteo



ASTE
GIUDIZIARIE.it