

SEZIONE EE.II.

[REDACTED]

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1. INCARICO

In data 02/07/2024, il sottoscritto arch. Redo Maggi, con studio in Via Martiri della Resistenza, 78 - 60125 - Ancona (AN), email info@studiodedomaggiarchitetto.com, PEC redo.maggi@archiworldpec.it, Tel./fax 071/2811129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Maria Letizia Mantovani Tribunale di Ancona e in data 15/07/2024 accettava l'incarico con invio giuramento telematico.

2. PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un unità immobiliare abitativa con accesso esclusivo di piani due con corredo di corte esclusiva a giardino al piano terra e locale garage al piano seminterrato con rampa di accesso esclusiva che verranno individuati per comodità descrittiva nella relazione di stima come :

Rif. A - Unità immobiliare residenziale Pt e P1 sita in via Ponte del Trave 16 60018 Montemarciano (An) con corredo di corte esclusiva adibita a giardino

Rif. B - Locale garage al piano seminterrato dell'abitazione di cui al Rif.A sito in via Ponte del Trave 16 60018 Montemarciano (An) con corredo di corte esclusiva (rampa di accesso).

3. DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo composta da : appartamento sito al piano terra e piano primo sottotetto (rif.A) e locale garage/cantina al piano interrato (rif.B) completano la proprietà immobiliare corti esclusive adibite a giardino per l'abitazione con accesso diretto al Pt e rampa di accesso esclusiva al locale garage .

L'unità immobiliare residenziale (rif.A+B) è situata in via Ponte del Trave 16 comune di Montemarciano e rappresenta porzione di un edificio residenziale costituito da più unità abitative ognuna con suo accesso, garage e giardino esclusivo. L'intero complesso per sue caratteristiche tipologiche architettoniche si presenta come un grande villino unico frazionato in diverse unità abitative indipendenti.

Tutti gli accessi delle unità abitative del complesso avvengono attraverso un'ampia corte comune usata anche in parte dai vari condomini come sosta per le autovetture. L'intero complesso nasce da una totale ristrutturazione con cambio di destinazione urbanistica di un edificio/capannone agricolo nella metà degli anni '90.

Il complesso è situato lungo la via Ponte del Trave nel comune di Montemarciano, via in area rurale e tranquilla nella zona nord di Montemarciano, non lontana dal nucleo centrale del paese e aree a servizi quali il supermercato. Inoltre via Ponte del Trave termina (lato mare) su via Media, che permette di raggiungere rapidamente Marzocca e quindi il mare. A livello ambientale è una zona pregevole poco urbanizzata, per lo più ville villini o case rurali, ma non isolata per il collegamento con il centro ed attività sportive come il noto maneggio/scuola equestre nelle immediate vicinanze.

Il rif. A è composto da locali al PT e al P1 (di estensione molto minore rispetto al piano terra). I locali al Pt hanno l'affaccio su una corte esclusiva adibita a giardino mentre il rif. B è composto da locali al piano interrato dell'abitazione di superficie uguale al piano terra dell'unità immobiliare.

In data 05/08/2024 si avvisavano le parti dell'inizio delle operazioni peritali e si richiedeva accesso ai locali per la data del 04/09/2024 alle ore 11.30 per il necessario sopralluogo in loco. Alla data richiesta è stato possibile avere l'accesso ai locali richiesto con verifica dell'immobile (Rif. A e B). In data 24/09/2024 è stato effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montemarciano accesso agli atti per l'immobile (Rif. A e Rif.B)

4. LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni per loro natura e funzione non divisibili tanto da formare un unico lotto costituito da :

Rif. A - Unità immobiliare residenziale PT e P1 con corte esclusiva al PT (giardino) sita in via Ponte del Trave n.16

Rif. B - Locale garage S1 con corte di accesso esclusiva (rampa di accesso) sita in via Ponte del Trave n.16

5.TITOLARITÀ

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



6.CONFINI

L'immobile è individuato con geolocalizzazione alle coordinate 4665150,1331206

I suoi confini sono rappresentati rispettivamente per il :

Rif. A - I locali di cui al Rif.A confinano con gli immobili di cui a sud est con il sub 35 e a sud ovest con il sub 37. I fronti nord ovest (principale) e nord est (laterale) affacciano sulla una corte esclusiva individuata al sub 7.

Rif B - I locali di cui al Rif. B confinano con i locali seminterrati di cui al sub 36 (sud est) e sub 38 (sud ovest)

7.CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE Rif. A + Rif. B

CONSISTENZA Rif.1+Rif.2 Destinazione	Consistenza	Superficie utile lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	6 vani	Mq. 70	1,00 1,00	Mq. 66 Mq. 29	Mt. 2,70 Mt. 2,80 (h.media)	Piano Terra Piano Primo
Balcone accesso diretto		Mq. 3,00	0,30	Mq. 0,90		Piano primo
Corte esclusiva		Mq 210	0,10	Mq.21		
Locale garage accesso diretto		Mq 70	0,50	Mq.33	Mt 2,20	Piano interrato
Corte esclusiva rampa accesso		Mq 35	0,10	Mq. 3,5		
Totale superficie convenzionale:				Mq 153,4 arrotondato al metro Mq. 153		

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

8.ACCESSI

L'ingresso all'unità immobiliare (rif.A) avviene attraverso una corte esclusiva adibita a giardino che si affaccia sulla corte comune (bene comune non censibile) a tutto il complesso. L'accesso al Rif. B avviene attraverso una ripida rampa di accesso in cemento di proprietà, con accesso dalla corte comune (bene comune non censibile) a tutto il complesso.

La corte comune individuata catastalmente al foglio 9 particella 181 sub 1 rappresenta quota proporzionale indivisa delle cose e servizi condominiali come individuato da elaborato planimetrico allegato alla presente perizia. L'immobile oggetto di stima ha diritto all'accessorio. La corte comune non è recintata e rappresenta l'accesso diretto (unico) da via Ponte del Trave per tutto il complesso

immobiliare .

L'ingresso all'immobile (Rif.A) avviene attraverso un giardino esclusivo interamente recintato, l'ingresso all'interno dei locali avviene attraverso un portoncino di ingresso blindato. Il giardino (corte) presenta n. 2 ingressi pedonali con cancello, uno principale affacciato sulla corte comune al complesso immobiliare ed uno sul fronte laterale affacciato a via Selva. L'ingresso al Rif. B avviene attraverso rampa di accesso inclinata esclusiva e di proprietà mentre sia accede all'interno dei locali attraverso un ampio portone basculante in lamiera zincata non verniciata con apertura solo manuale.

9.INDIVIDUAZIONE CATASTALE

DATI CATASTALI Rif.A Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi						Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	9	181	407		A2	3	6 vani	10895 escluse aree scoperte	Euro 526,79	Piano T-1

DATI CATASTALI Rif. B Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi						Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	9	181	448		C6	2	56	66	Euro 141,72	Piano S1

N.B. i sub 7 (corte) e 40 (abitazione) sono graffiati
i sub 8 (corte) e 44 (garge) sono graffiati

10. STORIA DEGLI INTESTATI

STORIA DEGLI INTESTATI Rif. A appartamento

Intestato : [REDACTED]	

Situazione degli intestati al 18/12/2001 fino al 30/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]			

Situazione degli intestati al 18/12/2001 fino al 30/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
2	[REDACTED]	[REDACTED]	
[REDACTED]			

Situazione degli intestati dal 30/01/2002 ad oggi (data visura 29/08/2024)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1			

Situazione degli intestati dal 30/01/2002 ad oggi (data visura 29/08/2024)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
2			

STORIA DEGLI INTESTATI Rif. B locale garage

Intestato :	

Situazione degli intestati al 18/12/2001 fino al 30/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1			

Situazione degli intestati al 18/12/2001 fino al 30/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
1			

Situazione degli intestati dal 30/01/2002 (data visura 29/08/2024)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
 			

Situazione degli intestati dal 30/01/2002 (data visura 29/08/2024)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FOSCALE	DIRITTI E ONERI SOCIALI
 			

11.CORRISPONDENZA CATASTALE

L'operazione di verifica della corrispondenza catastale dell'immobile è stata effettuata nel sopralluogo del 04/09/2024 dove non è stata confermata la congruità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale depositata . Verificato che le difformità edilizie catastali (non di importanza rilevante) non sono state altresì autorizzate da procedimenti presso il Comune di Montemarciano; resta necessario provvedere all'aggiornamento catastale della planimetria riguardo le opere interne della costituzione rispettivamente : di n.1 parete divisoria del locale garage piano seminterrato con porta di separazione tra locale box garage e locale deposito/cantina, di n.2 spallette in cartongesso altezza a soffitto a delimitare maggiormente lo spazio angolo cottura e creare un motivo estetico ad arco per la zona cucina, di n.1 parete/anta su pianerottolo arrivo scala P1 a schermare affaccio su rampa di scala, di n.1 controparete in cartongesso con creazione di nicchia decorativa camera piano primo e creazione di nicchia per parete armatura camera piano primo. Inoltre sarà necessaria la correzione dell'errore presumibilmente ortografico dell'indicazione in planimetria catastale dell'altezza del locale al piano interrato (da planimetria catastale risulta pari a mt. 2,50) mentre da documentazione edilizia depositata (tav. 4 sezione DIA prot. 17514 del 5/12/1995) risulta essere di mt.2,20 (confermato da sopralluogo) . Tutte le non corrispondenze sono evidenziate nella

planimetria allegata alla presente stima individuata come allegato A. L'aggiornamento catastale potrà avvenire previa presentazione di adeguata pratica edilizia in sanatoria di cui al paragrafo n.17. Il costo per la redazione della pratica di aggiornamento delle difformità catastali ad opera di tecnico abilitato viene valutata in €. 500,00 comprensivo di spese e bolli.

12.PARTI COMUNI

L'unità immobiliare identificato al catasto fabbricati del Comune di Montemarciano al foglio n°9 particella 181 sub 40graffato al 7 (Rif.A) e sub 44 (Rif.B) graffato al 8, gode di parti comuni (particella 181 sub 1) non censibile che interessano una corte che si estende intorno all'intero complesso immobiliare e sulla quale insistono gli accessi del Rif.A e Rif. B.

13.CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima risulta essere inserito in un complesso immobiliare a natura residenziale edificato a partire dal 1995 da una ristrutturazione con cambio di destinazione urbanistica di un edificio agricolo esistente. Le caratteristiche costruttive prevalenti sono in linea con quelle del periodo di costruzione: struttura mista con pilastri in calcestruzzo e murature di tamponamento realizzate con mattoni forati da cm. 8 (lato interno) da cm.12 (lato esterno) con interposto isolante, intonaco interno ed esterno. Solai interpiano e copertura inclinata in latero-cemento. Rivestimento copertura in coppi. Il complesso immobiliare è stato edificato ricavando diverse unità immobiliari ognuna dotata di giardino esclusivo con recinzione e cancelli in metallo, ingresso e locale garage autonomo e direttamente collegato all'abitazione. Ogni singola unità immobiliare quindi è dotata di caratteristiche che attribuiscono una connotazione di "villino" alla stessa. L'unità oggetto di stima si trova nell'angolo nord dell'intero complesso quindi risulta avere n.2 lati liberi affacciati sul giardino esclusivo e di proprietà, che su un lato si affaccia sulla via Selva. L'unità immobiliare è composta da un piano terra con affaccio e accesso diretto sul giardino di proprietà e composto da ingresso sul soggiorno con angolo cucina a vista, piccolo disimpegno distributivo verso una bagno (finestrato) e n.2 camere. Le pavimentazioni dei locali del piano terra sono in gres porcellanato color rosa cipria a finitura ruvida 30*30 montate a 45° con fuga di sigillatura grigia in evidenza, battiscopa in medesimo materiale. Pavimenti e rivestimenti del bagno al piano terra sono in gres porcellanato opaco 20*20 in colorazione bianco e rosa (pavimentazione effetto scacchiera) rivestimenti in colorazione bianco con fila orizzontale rosa e striscia decorativa in tonalità, sanitari in colorazione bianca risalenti al periodo di costruzione dell'abitazione. Il collegamento verticale interpiano si apre sull'area soggiorno ed è stata realizzata con il medesimo materiale delle pavimentazioni, dallo stesso si può accedere salendo ai locali del piano primo e scendendo al piano interrato (Rif.B.). Il piano primo sottotetto presenta più altezze con una media di mt. 2,80, è composto da pianerottolo disimpegno di arrivo un bagno e una camera con accesso diretto ad un piccolo balconcino a pozzo di mq. 3. Le pavimentazioni della camera e del pianerottolo sono le medesime del piano terra, il bagno (finestrato) è realizzato con mattonelle in gres porcellanato finitura lucida color grigio chiaro 20*20 a disegno simil marmo, è presente una striscia decorativa in tonalità colore. I sanitari sono in colorazione bianco risalenti all'epoca della costruzione dell'abitazione. All'interno del bagno è ubicata la caldaia dell'abitazione. Il piano interrato di altezza pari a mt. 2,20 si articola in uno spazio deposito/cantina/lavanderia (è presente una lavatrice) con la presenza di una finestra (bocca di lupo) e un locale garage vero e proprio dotato di apertura finestrata (bocca di lupo) e portone basculante manuale che si apre su una rampa di accesso esclusiva di proprietà. Le pavimentazioni del piano interrato sono le medesime del piano terra e primo. Attualmente gli infissi esterni (finestre) sono realizzate in alluminio bianco con vetro a doppia camera come il portone di ingresso blindato che al contrario è di colorazione verde scuro (tutti gli infissi esterni sono in attesa di essere cambiati in quanto esiste sull'immobile una pratica in corso di riqualificazione energetica superbonus 110 di seguito descritto). Riscaldamento autonomo attraverso serbatoio GPL comune a tutte le unità immobiliari immobiliare. Una nuova caldaia a condensazione è in attesa di essere montata secondo la pratica di miglioramento energetico (superbonus 110) in atto. Gli infissi interni (porte interne) sono di tipo comune con impiallacciatura in colorazione noce. All'esterno le pavimentazioni (marciapiedi) sono realizzati in quadrotti di breccia lavata in colorazione grigia. E' presente un piccolo solaio (introdotto dagli esecutati) a parziale copertura della rampa, al piano giardino, rivestito in doghe di legno per esterni che funge da comodo passaggio di collegamento del giardino altrimenti interrotto dalla rampa del garage.

14. STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare a parte per le parti riferenti a lavori della pratica del superbonus 110 (realizzazione di cappotto esterno sulle pareti perimetrali e in copertura), l'unità immobiliare presenta evidenti e generalizzati problemi di ammaloramenti di tutte le pareti e soffitti, con muffe e macchie estese in tutti i locali. L'esecutata (proprietaria) presente al sopralluogo, ha riferito che tale stato delle cose è dovuto alla lunga permanenza senza intonaco di protezione (raschiato nella fase preparatoria di realizzazione del cappotto) durante le lavorazioni di cantiere (superbonus 110). Ad ogni modo mentre se per l'abitazione nel suo complesso lo stato conservativo è compatibile con gli anni di costruzione della stessa, per quanto riguarda le pitturazioni interne si rende necessario un intervento di totale di risanamento. Il cappotto sulle pareti perimetrali e in copertura risulta essere completamente realizzato. E' stata eseguita anche la nuova tinteggiatura delle pareti esterne e sono state applicate nuove soglie su tutte le finestre. Il giardino risulta poco curato a prato incolto con poche alberature.

15. STATO DI OCCUPAZIONE

I locali di cui al Rif.A e Rif. B risultano occupati dalla proprietà esecutata (moglie e marito) e famiglia.

16. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona aggiornate al 04/10/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli in atto:

1. TRASCRIZIONE del 02/02/2002 - Registro Particolare 1622 Registro Generale 2273
Pubblico ufficiale CORINALDESI EMANUELA Repertorio 23630/1587 del 30/01/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 02/02/2002 - Registro Particolare 434 Registro Generale 2274
Pubblico ufficiale CORINALDESI EMANUELA Repertorio 23631/1588 del 30/01/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 100 del 21/01/2022

Presenza graffati

3. ISCRIZIONE del 07/01/2009 - Registro Particolare 17 Registro Generale 69

Pubblico ufficiale EQUITALLIA MARCHE SPA Repertorio 466208 del 05/01/2009

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2389 del 07/09/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 27/06/2013 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 10735

Pubblico ufficiale EQUITALLIA CENTRO S.P.A. Repertorio 213/313 del 11/06/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

5. ISCRIZIONE del 21/01/2022 - Registro Particolare 100 Registro Generale 941

Pubblico ufficiale CORINALDESI EMANUELA Repertorio 23631/1588 del 30/01/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 434 del 2002

Presenza graffati

6. TRASCRIZIONE del 07/12/2023 - Registro Particolare 19115 Registro Generale 26958

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 4615 del 23/11/2023

17.REGOLARITA' EDILIZIA

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

L'edificio complessivo in cui è inserita l'unità immobiliare residenziale (rif.A e rif.B) risulta autorizzato dai seguenti atti abilitativi :

Licenza edilizia n. 13 del 30/01/1995 progetto iniziale di ristrutturazione con cambio di destinazione urbanistica di edificio agricolo.

Licenza edilizia n.97 del 05/10/1995 variante al progetto in corso d'opera

Pratica DIA protocollo 16243 del 06/11/1995 (opere in variazione)

Pratica DIA protocollo 17514 del 05/12/1995 (opere in variazione)

Licenza edilizia n.28 del 28/05/1997 (variante)

Pratica DIA n.985 del 23/01/1998 (opere in variazione)

Licenza edilizia n. 29 del 27/04/2000 (variante)

Licenza edilizia n. 59 del 29/11/2001

Agibilità dell'unità immobiliare richiesta al protocollo n. 4480 del 21/03/2002

Pratica CILAS superbonus protocollo 23154 del 05/11/2022 (procedimento aperto in atto la lavorazioni). All'interno della sopra indicata pratica è presente il documento APE emesso in data 02/09/2022 in corso di validità allegato alla presente stima come allegato F.

L'immobile risulta non completamente conforme ai procedimenti sopra menzionati riguardo le piccole modifiche interne precedentemente descritte nel paragrafo n.11 corrispondenza catastale e per il piccolo solaio esterno in giardino . Al fine di omogeneizzare tali difformità occorrerà prevedere un procedimento in sanatoria a cui farà seguito l'aggiornamento catastale precedentemente richiamato . Il costo complessivo di tale operazione viene quantificato in Euro 2.000.

18.SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto di stima parte del complesso edilizio di cui alla particella 181 è normato da PRG all'art. 14/2 delle NTA del Comune di Montemarciano e precisamente:

14/2 - B2 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONI ESTENSIVA

Destinazione d'uso: residenze, pubblici esercizi la cui collocazione dovrà essere prevista dal relativo piano, studi professionali, parcheggi di servizio.

In queste zone il Piano si attua per Intervento Edilizio Diretto.

Tipi di interventi previsti:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione, sistemazione del suolo, variazione delle destinazione d'uso. L'immobile ricade all'interno della zona classe 3 del piano acustica da PRG :aree di tipo misto. Ambiti annessi alle infrastrutture area V art.23. Sottosistemi territoriale C43 (art.23). In allegato G estratto tavola di PRG con individuazione immobile.

19.PRATICA MIGLIORAMENTO ENERGETICO SUPERBONUS 110

L'intero complesso edilizio (condominio Delfino) del quale l'unità immobiliare oggetto di stima ne è parte , come già informato nel paragrafo n.17 è oggetto di pratica di superbonus 110 che prevede un miglioramento energetico con un passaggio di classe energetica dalla G alla D attraverso la realizzazione di cappotto isolante EPS per le pareti verticali (già realizzato) e isolamento del solaio di copertura inclinato in latero cemento con con pannello XPS (già realizzato). Il cappotto è stato completamente realizzato come pure la tinteggiatura di finitura delle pareti esterne con le nuove soglie per le aperture finestrate. Gli attuali infissi in alluminio con vetro doppio verranno sostituiti con altri in pvc più prestazionali dal punto di vista del miglioramento energetico con vetri doppi BE. Anche il portoncino di ingresso verrà sostituito con altro di prestazioni energetiche migliori. La caldaia per riscaldamento invernale e produzione acqua calda doveva già essere sostituita con caldaia nuova a condensazione maggiormente prestazionale ma nell'unità immobiliare oggetto di perizia non abbiamo riscontrato ancora nessuna nuova caldaia, l'esecutata (presente al sopralluogo dell'esperto estimatore) dichiara di essere in attesa del completamento dei lavori. Dichiara inoltre che il cantiere ha avuto forti rallentamenti e le opere dovevano essere già completate.

20.VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli condominiali in quanto tutte le parti del complesso residenziale di via Ponte del Trave sono costituite in condominio : "Condominio Delfino" . I millesimi dell'unità oggetto di stima risultano essere 144,68. Il condominio è costituito per la gestione e manutenzione del depuratore comune e degli spazi esterni comuni (manutenzioni varie quali potature o spese per illuminazione corte comune) Ci è stato fornito dall'Amministratore in data 15/07/2024 documento riguardo le spese dell'esercizio ordinario 2024/2025 con estratto conto dal 11/07/2024 al 10/07/2025 che evidenzia un saldo negativo al 15/07/2024 di Euro 3.385,46 di rate scadute .

Entro il 01/03/2025 dovranno essere versate n.3 rate con scadenza 01/10/2024 €. 190,50 , 01/01/2025 €. 190,50 e 01/03/2025 €.190,48. Tutti gli oneri condominiali scaduti resteranno a carico dell'acquirente. Quanto di cui sopra è rappresentato nell'allegato H.

21.FORMAZIONE LOTTI/STIMA

Il valore commerciale dei beni di cui al Rif.A e Rif.B viene trattato in forma unica in quanto per il Rif. B trattasi di locale accessorio indiretto del bene di cui al Rif.A.

Il valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

FORMAZIONE LOTTO 1 UNICO costituito da :

- **Rif. A** - Porzione di edificio industriale sito in via Ponte del Trave 16 (residenziale A2)di cui al fg.9 particella 181 sub 40 graffato con 7.
- **Rif. B** - Locale garage sito in via Ponte del Trave 16 (non residenziale C6)di cui al fg.9 particella 181 sub 44 graffato con 8.

n.b. i due riferimenti pur costituendo due sub distinti sono oggetto di unica valutazione in quanto uno (rif. B) trattasi di locale accessorio dell'abitazione(rif. A) direttamente collegato con la stessa la cui superficie concorre alla formazione della complessiva superficie convenzionale dei locali oggetto di stima (Rif. A +B).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

22.STIMA

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

- stima sintetica a valore di mercato

Stima sintetica a valore di Mercato

● **Rif. A + Rif. B** - Immobile ubicato a Montemarciano (AN) - Via Ponte del Trave 16

Unità immobiliare come descritta ai paragrafi precedenti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 181, Sub. 40-7-44-8, Categoria A2 per l'abitazione (sub.40-7) e C6 per il locale garage (sub 44-8) .

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

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

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

Dati : Agenzia del Territorio OMI - 2 semestre 2023

Provincia : Ancona

Comune : Montemarciano

Fascia : Suburbana /fascia nord/loc. Forcella/Marcianella/il Gelso

Codice di zona : E1

Microzona catastale : n.2

tipologia prevalente : Abitazioni Civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia : Ville e Villini

Stato conservativo : normale

Valore di mercato min. €.1000 /mq. Max €.1400/mq.

Il CTU visto l'immobile di cui ai Rif. A+B, in considerazione rispettivamente :

- della sua ubicazione in un contesto ambientale apprezzabile
- della sua posizione geografica e facilità di raggiungimento
- della sua posizione di testa all'interno dell'intero complesso residenziale che gli permette di avere 2 fronti liberi ed affacciati su aree esterne di proprietà esclusiva raggiungendo un elevato grado di autonomia.
- della sua dotazione e distribuzione dei locali residenziali e degli spazi accessori
- della dimensione degli spazi accessori indiretti e loro accesso diretto dall'abitazione (garage e cantina)
- della dotazione di giardino di proprietà sui due lati liberi con doppio accesso pedonale sia sulla corte comune che su via Selva.
- del miglioramento di efficienza energetica in atto (Superbonus 110) che ha portato conseguentemente anche alla realizzazione di una ristrutturazione completa della facciata esterna dell'abitazione (con coibentazione) e dell'intero complesso.
- della suddetta pratica di cui sopra che prevede necessariamente la sostituzione di tutti gli infissi esterni (finestre) .
- del raggiunto livello D requisito minimo per gli edifici entro il 2033 in relazione alla Direttiva europea Casa Green

RITIENE

di assimilare l'unità immobiliare oggetto di stima (Rif.A e B) alla tipologia "villino" e in ragione di tutto quanto sopra riportato e del raffronto con le tipologie prevalenti di case in zone limitrofe di

prendere in considerazione un valore di stima indicativo pari a **€.1150 mq.** (valore leggermente inferiore al valore medio di mercato riportato dall'osservatorio dell'agenzia del territorio). Valore che risulta in linea anche con i valori indicati da una fonte indicativa quale il Borsino Immobiliare.it specializzato nella ricerca ed elaborazione dati commerciali sul territorio nazionale, che prevede per la tipologia villino zona via Ponte del Trave Montemarciano un valore medio pari ad €.1.100.

Il valore individuato €.1.150 al mq. verrà opportunamente corretto dall'uso di coefficienti di differenziazione o merito al fine di definire per l'immobile di cui ai Rif. A e B un valore ancora maggiormente personalizzato e quindi più aderente alle sue caratteristiche intrinseche. Useremo come fonte dati il Codice delle valutazioni immobiliari - Italian Property valuation standard- edito Tecnoborsa.

Ricordiamo che da calcolo della superficie convenzionale di cui al paragrafo 7 per il Rif. A+B abbiamo un valore pari a mq.153

€/mq. 1150 x mq.153mq. = **€.175.950 (Eurocentosettantanovemilanovecentocinquanta)**
importo che andremo a perfezionare con l'attribuzione di coefficienti di merito :

Coefficienti di merito applicati

Stato di conservazione

(addizione da ristrutturazione superbonus 110 / sottrazione stato pitturazioni interne)

+2%

Luminosità (soleggiatura in buona parte della giornata)

+5%

Esposizione e vista (esterna su corte di proprietà)

+5%

Vetustà (20 - 40 stato normale)

0%

Riscaldamento autonomo (con serbatoio gpl comune)

+5%

Totale coefficienti

+17%

Avremo quindi :

€. 175.950*1,17(coefficiente di merito) = €.205.861,5 arrotondabile **€.205.800**

(probabile valore di mercato individuato per l'immobile di cui al Rif. A+B),

La valutazione finale ed i coefficienti applicati tengono conto anche di valori immobiliari analoghi presenti nell'attuale mercato immobiliare per beni similari rilevati da agenzie locali.

A tale importo dovrà essere detratto il costo relativo ai costi per le pratiche di sanabilità irregolarità edilizie e catastali di cui ai paragrafi n.11 e n.17 per un complessivo valore di Euro 2.500 avremo quindi :

€.205.800-2500= €. 203.300 arrotondabile in €. 203.000

Il valore di stima per il nostro lotto costituito dal rif.A e rif.B fg.39 particella 181 sub 40 con graffato sub n. 7 e sub n.44 con graffato sub n.8 ammonta a **€. 203.000 (Euroduecentotremila/00)**.

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

Ancona, 7 Ottobre 2024

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

ELENCO ALLEGATI

Elenco Allegati

- | | | |
|------------|---|---|
| Allegato A | - | Planimetria di rilievo su planimetrie catastali |
| Allegato B | - | Documentazione fotografica |
| Allegato C | - | Planimetrie catastali |
| Allegato D | - | Visure catastali storiche |
| Allegato E | - | Ispezione ipotecaria |
| Allegato F | - | APE |
| Allegato G | - | Estratto tavola urbanistica |
| Allegato H | - | Documentazione condominio |