

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giammarchi Gabriella, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2021 del R.G.E.

contro



**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni.....	5
Stato di occupazione.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Stima / Formazione lotti.....	5
Riserve e particolarità da segnalare	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2021 del R.G.E.	9
Lotto Unico	9



INCARICO

All'udienza del 01/12/2021, il sottoscritto Ing. Giammarchi Gabriella, con studio in Corso Amendola, 44 - 60123 - Ancona (AN), email g.giammarchi@yahoo.it, PEC gabriella.giammarchi@ingpec.eu, Tel. 071 55530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2021 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 Fabriano (AN) - VIA GIANBATTISTA MILIANI, 21, piano T (Coord. Geografiche: 43°33'54.3"-12°9'06.62")

DESCRIZIONE

IMMOBILE SITO IN VIA GIAMBATTISTA MILIANI IN ZONA MOLTO CENTRALE, PROSSIMA AL PALAZZO DEL COMUNE. IL NEGOZIO E' OSPITATO IN EDIFICIO IN MURATURA CON COPERTURA A TERRAZZA, NON PERTINENZIALE, ACCESSIBILE SOLO DALL'ADIACENTE EDIFICIO. IL LOCALE SI SVILUPPA A PIANO TERRA, DOVE HA L'ACCESSO CON VETRINA ESPOSITIVA, L'AREA VENDITA ED IL SERVIZIO IGIENICO ED AL PIANO PRIMO, UTILIZZATO COME SCORTA VENDITA E RAGGIUNGIBILE CON SCALA INTERNA.

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



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - VIA GIANBATTISTA MILIANI, 21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Come rilevato nel Certificato redatto dal Notaio Bertacchini Gian Marco di Reggio Emilia, non risulta eseguita in catasto la riunione di usufrutto alla proprietà a seguito del decesso della ██████████ in data 30/08/2019.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	68,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	3,10 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		



L'ALTEZZA DEL LOCALE NEGOZIO AL PIANO PRIMO E' PARI A CIRCA m. 2,65.

IL LOCALE A PIANO TERRA RISULTA ALLESTITO CON CONTRO PARETI E SCAFFALI IN CARTONGESSO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	1516	2		C1	10	60	73 mq	1196,11 €	T-1	

STATO CONSERVATIVO



Il locale si presenta in buono stato di conservazione, con allestimenti in cartongesso e vetrina espositiva. Il servizio igienico ricavato nel sotto scala risulta dotato di finestra che affaccia su cortile esterno; nonostante l'essenzialità e la necessità di qualche ripristino nelle finiture, risulta funzionale all'uso. Il locale a piano primo, raggiungibile da scala interna di collegamento, presenta tracce di infiltrazioni di acqua dalla soprastante terrazza di altra proprietà, che andrebbero meglio indagate per poterne valutare l'eventuale risoluzione ed eventuali costi da sostenere.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, nè pertinenze dell'immobile

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE SI TROVA IN LOCAZIONE COMMERCIALE ALLA ██████████ CHE NE FA USO PER LA SUA ATTIVITA' DI VENDITA SCARPE E BORSE.
NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN QUANTO NON DISPONIBILE.

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE, SITO IN VIA GIANBATTISTA MILIANI, SI TROVA IN ZONA CENTRO DEL COMUNE DI FABRIANO. DA STRALCIO PRG CHE SI ALLEGA, SI TROVA IN AREA A2- CENTRO STORICO 1600-1700, REGOLATO AI SENSI DELL'ART. 8.3 DELLE NTA

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'ATTUALE STATO DELL'IMMOBILE RISULTA REGOLARE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

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.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - VIA GIANBATTISTA MILIANI, 21, piano T IMMOBILE SITO IN VIA GIAMBATTISTA MILIANI IN ZONA MOLTO CENTRALE, PROSSIMA AL PALAZZO DEL COMUNE. IL NEGOZIO E' OSPITATO IN EDIFICIO IN MURATURA CON COPERTURA A TERRAZZA, NON PERTINENZIALE, ACCESSIBILE SOLO DALL'ADIACENTE EDIFICIO. IL LOCALE SI SVILUPPA A PIANO TERRA, DOVE HA L'ACCESSO CON VETRINA ESPOSITIVA, L'AREA VENDITA ED IL SERVIZIO IGIENICO ED AL PIANO PRIMO, UTILIZZATO COME SCORTA VENDITA E RAGGIUNGIBILE CON SCALA INTERNA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1516, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 67.160,00

La stima dell'immobile è stata effettuata tenendo conto che lo stesso si trova in posizione centrale, con affaccio su Via Miliani, che risulta attualmente locato e che, pur avendo superficie di modestissime dimensioni, dispone di un locale al piano primo, collegato internamente, di pari ampiezza rispetto al piano terra, da utilizzare come scorta vendita.

Le condizioni dell'immobile sono buone, grazie anche a recenti interventi di manutenzione.

Da tabella reperita su portale Agenzia delle Entrate - OMI, la valutazione economica va da un minimo di 670 ad un massimo di 940 €/mq (valore medio 800 €/mq, confrontabile anche con annunci di vendita per locali commerciali in Fabriano, posizione centrale, piccola superficie).

La superficie commerciale (tra piano terra e primo) è pari a circa mq 73.

Il locale risulta locato da circa 20 anni alla ditta [REDACTED] che ancora attualmente lo occupa.

Il VALORE DI MERCATO è stato definito moltiplicando la superficie commerciale, la quotazione di mercato ed un coefficiente di merito ricavato considerando che il negozio è locato (-20%) e che si trova in posizione favorevole al commercio (+35%).

Segue che la stima che si reputa più attendibile è pari a $V = 73 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} \times 1,15 = 67.160,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Fabriano (AN) - VIA GIANBATTISTA MILIANI, 21, piano T	73,00 mq	920,00 €/mq	€ 67.160,00	100,00%	€ 67.160,00
				Valore di stima:	€ 67.160,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'indirizzo dell'immobile di cui ai documenti presso l'Agenzia del Territorio risulta errato.
Viene infatti riportato Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 1, mentre l'indirizzo corretto è Via Ginbattista Miliani n. 21



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 23/03/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giammarchi Gabriella



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Fabriano (AN) - VIA GIANBATTISTA MILIANI, 21, piano T IMMOBILE SITO IN VIA GIAMBATTISTA MILIANI IN ZONA MOLTO CENTRALE, PROSSIMA AL PALAZZO DEL COMUNE. IL NEGOZIO E' OSPITATO IN EDIFICIO IN MURATURA CON COPERTURA A TERRAZZA, NON PERTINENZIALE, ACCESSIBILE SOLO DALL'ADIACENTE EDIFICIO. IL LOCALE SI SVILUPPA A PIANO TERRA, DOVE HA L'ACCESSO CON VETRINA ESPOSITIVA, L'AREA VENDITA ED IL SERVIZIO IGIENICO ED AL PIANO PRIMO, UTILIZZATO COME SCORTA VENDITA E RAGGIUNGIBILE CON SCALA INTERNA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1516, Sub. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/2), Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE, SITO IN VIA GIANBATTISTA MILIANI, SI TROVA IN ZONA CENTRO DEL COMUNE DI FABRIANO. DA STRALCIO PRG CHE SI ALLEGA, SI TROVA IN AREA A2-CENTRO STORICO 1600-1700, REGOLATO AI SENSI DELL'ART. 8.3 DELLE NTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2021 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - VIA GIAMBATTISTA MILJANI, 21, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà Proprietà	Quota	1/2 1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 1516, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	Il locale si presenta in buono stato di conservazione, con allestimenti in cartongesso e vetrina espositiva. Il servizio igienico ricavato nel sotto scala risulta dotato di finestra che affaccia su cortile esterno; nonostante l'essenzialità e la necessità di qualche ripristino nelle finiture, risulta funzionale all'uso. Il locale a piano primo, raggiungibile da scala interna di collegamento, presenta tracce di infiltrazioni di acqua dalla soprastante terrazza di altra proprietà, che andrebbero meglio indagate per poterne valutare l'eventuale risoluzione ed eventuali costi da sostenere.		
Descrizione:	IMMOBILE SITO IN VIA GIAMBATTISTA MILJANI IN ZONA MOLTO CENTRALE, PROSSIMA AL PALAZZO DEL COMUNE. IL NEGOZIO E' OSPITATO IN EDIFICIO IN MURATURA CON COPERTURA A TERRAZZA, NON PERTINENZIALE, ACCESSIBILE SOLO DALL'ADIACENTE EDIFICIO. IL LOCALE SI SVILUPPA A PIANO TERRA, DOVE HA L'ACCESSO CON VETRINA ESPOSITIVA, L'AREA VENDITA ED IL SERVIZIO IGIENICO ED AL PIANO PRIMO, UTILIZZATO COME SCORTA VENDITA E RAGGIUNGIBILE CON SCALA INTERNA.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

