

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

#### GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Francesca Ercolini

#### OGGETTO:

Esecuzione immobiliare n. 569/2011 R.ES. promossa da

Banca delle Marche spa

Rappresentata dall'avv. Andrea Venarucci

Contro

...

c/o Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona

**UDIENZA:** 13/11/2013

**PERIZIA DI STIMA**

### Premessa

In data 21/12/2012 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Edi Ragaglia, nominava esperto per la stima dell'immobile, oggetto della presente esecuzione, il sottoscritto ing. Fabrizio Pigliapoco iscritto all'albo professionale degli ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2343, nonchè all'albo dei c.t.u. del Tribunale di Ancona.

Il 10/04/2012, prestato il giuramento di rito (ALLEGATO 1), l'Ill.mo Giudice concedeva termine per il deposito della perizia fino a quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il 13/11/2013.

In data 18/04/2013 il sottoscritto comunicava al creditore procedente Banca delle Marche s.p.a., rappresentato dall'avv. Andrea Venarucci, ed al debitore ..., con lettera raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 18/05/2013 alle ore 9,30 presso l'immobile in via Marconi n. 14 a Castelplanio (ALLEGATO 2).

In data 18/05/2013 il c.t.u. ha potuto visionare l'immobile alla presenza del debitore (ALLEGATO 3).

\* \* \*

### Tutto ciò premesso

Viste le risultanze del sopralluogo eseguito presso l'immobile di cui trattasi, delle visure catastali e degli accertamenti fatti presso i vari Uffici Tecnici Comunali, viene presentata la relazione tecnica che segue.

\* \* \*

### Individuazione del bene

Intera proprietà di una porzione di fabbricato costituito da un appartamento,



una soffitta, una cantina, dei locali magazzino e un ripostiglio.

#### Proprietà

..., nato a Castelplanio, il ..., c.f. ..., proprietà per 1/1.

#### Ubicazione

L'immobile in questione è ubicato nel Comune di Castelplanio, in via Marconi n 14. La porzione di fabbricato è disposta su tre piani collegati da rampe di scale. Al piano primo sottostrada si trova la cantina, al piano terra i locali magazzino e ripostiglio e al piano primo l'appartamento, con soffitta accessibile mediante scala interna. I numeri interni non sono presenti.

#### Accessi

L'ingresso principale dell'immobile, al civico n. 1, si trova sul lato Sud dello stabile e si accede ad esso direttamente da piazza Vittorio Emanuele II. Esiste anche un ingresso secondario da Via Marconi, posto sul lato Est dello stabile, individuato con il civico n. 14.

#### Confini

L'appartamento in questione confina con proprietà della famiglia ..., salvo altri.

#### Dati catastali

L'immobile è distinto al N.C.E.U. di Castelplanio al Foglio 15 particella 26 sub 4, piani I° sottostrada, terra e primo, cat. A2, cl. 1, vani 7,5, rendita € 348,61 (ALLEGATO 7).

#### Pertinenze e accessori

Esistono accessori comuni che sono il cortile scoperto a piano terra e i vari corridoi di accesso ai locali. Tra i vani accessori a servizio diretto di quelli



principali dell'appartamento a piano primo ci sono un ingresso, un corridoio, un disimpegno ed un W.C. Tra i vani accessori a servizio indiretto c'è una soffitta ed un ripostiglio, comunicanti con l'appartamento a piano primo per mezzo di una scala interna in muratura.

Tra i vani accessori a servizio indiretto e non comunicanti con i vani principali c'è una cantina al piano sottostrada, un ripostiglio e due magazzini a piano terra.

#### **Millesimi di parti comuni**

A quanto riferito dall'esecutato, pur in presenza di parti comuni, non c'è un amministratore del condominio e non esistono tabelle millesimali.

#### **Descrizione del bene**

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre piani con doppio ingresso indipendente, uno, il principale, prospiciente la piazza Vittorio Emanuele II e l'altro, il secondario, su Via Marconi.

Dato che nel seguito della descrizione si farà riferimento ad alcune foto scattate in sede di sopralluogo, per maggiore chiarezza si rimanda all'ALLEGATO 5 per l'individuazione degli scatti fotografici.

L'anno di costruzione dell'immobile è di difficile determinazione; fonti storiche lo fanno risalire all'epoca medioevale. Il portale dell'ingresso principale risale al XVIII secolo (ALLEGATO 4 - foto 2), mentre il loggiato ed il cortile accessibili dall'ingresso secondario risalgono al XV-XVIII secolo (ALLEGATO 4 - foto 4). La struttura portante dell'edificio è in muratura, le pareti esterne sono rifinite ad intonaco civile e sono tinteggiate di color grigio-ocra, tranne la zoccolatura di base che ha invece un intonaco ad effetto "graffiato" di colore grigio chiaro. A giudizio dello scrivente le



facciate esterne necessitano di interventi di ripristino degli intonaci in alcuni angoli e di opere di tinteggiatura (ALLEGATO 4 - foto 1, 3).

Entrambi i portoni di ingresso sono in legno con sopra luce. Una volta entrati dall'ingresso principale e percorso un corridoio comune, oppure oltrepassando l'ingresso secondario, si arriva ad un cortile comune (ALLEGATO 4 - foto 5); sul cortile si aprono le porte per accedere alle cantine, ai locali magazzino e ripostiglio al piano terra e per salire all'appartamento al piano primo. Le cantine, essendo al piano sottostrada, sono raggiungibili tramite una rampa di scale che conduce ad un passaggio comune (ALLEGATO 4 - foto 6, 7, 8). I locali magazzino e ripostiglio sono intonacati e tinteggiati, hanno soffitti con volte e altezza massima di 3,90 m (ALLEGATO 4 - foto 9, 10, 11). Appena varcata la soglia dell'ingresso che conduce ai piani superiori (ALLEGATO 4 - foto 12), si trova un altro piccolo locale di deposito (ALLEGATO 4 - foto 13). Il locale di ingresso dell'appartamento al piano primo ha le pareti rivestite quasi per l'intera altezza con carta da parati ed i soffitti in legno con decorazioni (ALLEGATO 4 - foto 14, 15). Il suddetto locale ha un'altezza sotto trave di 4,70 m. Dall'ingresso si può accedere al soggiorno che ha le pareti ed il soffitto tinteggiati a tempera ed il pavimento in marmette di graniglia (ALLEGATO 4 - foto 16).

Dal soggiorno si accede alla cucina che ha l'angolo delle pareti dove si trova il lavandino rivestito con piastrelle di ceramica bianche (ALLEGATO 4 - foto 17).

Il WC che è accessibile sia dalla cucina che da una delle due camere, ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica bianche in corrispondenza dei



sanitari (ALLEGATO 4 - foto 18).

Dall'ingresso è possibile anche accedere, attraversando un piccolo corridoio, ad una prima camera che è comunicante con una seconda che ha accesso diretto al WC; le camere hanno le pareti tinteggiate, il soffitto ha dei decori pitturati ed il pavimento è in marmette di graniglia (ALLEGATO 4 - foto 19, 20, 21).

I locali soggiorno, cucina e WC presentano un'altezza di 2,70 m; l'altezza totale di 4,70 m è stata ridotta in questa zona dell'appartamento con la costruzione di un solaio con "voltine alla romana", cioè un solaio misto acciaio-laterizio realizzato con volte a botte in mattoni che coprono la luce tra i travetti in putrelle di acciaio; tale sistema costruttivo è stato adoperato fino alla prima metà del '900. Tale solaio, come si vedrà, è il piano della soffitta soprastante tali locali. Nella planimetria catastale, presentata nel 1953 e non più modificata, è presente la dicitura "manca soffitta", ad indicare che in quella data, con ogni probabilità, il locale era esistente ma ne è stato omissso l'accatastamento.

L'accesso a questo piano avviene dal corridoio da cui, attraversando un disimpegno (ALLEGATO 4 - foto 22) si arriva alla rampa della scala (ALLEGATO 4 - foto 23) che permette di salire sulla soffitta (ALLEGATO 4 - foto 24) che ha un'altezza di circa 1,80 m sotto trave e occupa la superficie dei locali ad altezza ridotta già descritti; i soffitti sono in legno con decorazioni e i pavimenti sono in mattoni.

Le porte interne sono in legno e le aperture delle finestre hanno gli infissi in legno con vetro singolo e dotate di persiane esterne.

L'appartamento ha l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento realizzato



con termosifoni elettrici e con boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria e l'impianto elettrico con salvavita magnetotermico.

Lo stato di manutenzione interno è discreto; si ritiene, comunque, necessaria la sostituzione degli infissi in legno delle finestre per garantire un risparmio energetico per il riscaldamento, anche in considerazione della notevole altezza di alcune stanze, le opere di tinteggiatura di pareti e soffitti e per ultimo, ai fini della sicurezza, una revisione generale di tutti gli impianti.

In sintesi l'appartamento si compone di (ALLEGATO 6):

ingresso, soggiorno, cucina, WC, corridoio, disimpegno, scala interna e due camere. La superficie utile lorda del suddetto appartamento è di 118 mq.

La superficie accessoria a servizio indiretto e non comunicante con i vani principali dell'appartamento è:

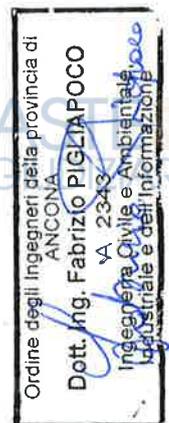
- Cantina (piano sottostrada)	38,00 mq
- Ripostiglio (piano terra)	21,00 mq
- Magazzino (piano terra)	43,00 mq
- Magazzino (piano terra)	<u>8,00 mq</u>
Totale accessori non comunicanti	110,00 mq

La superficie accessoria a servizio indiretto e comunicante con i vani principali dell'appartamento per mezzo di scala interna è:

- Soffitta	43,00 mq
- Ripostiglio	<u>8,00 mq</u>
Totale accessori comunicanti	51,00 mq

L'altezza utile della soffitta e del ripostiglio è superiore a 1,50 m.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe



d'estimo..." ed in particolare all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale è stata determinata considerando:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e di quelli accessori a servizio diretto dei locali principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili e della superficie dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per intero la superficie della rampa della scala interna;
- per il 50% la superficie dei muri di confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune fino ad uno spessore di 25 cm;
- per il 50% la superficie della soffitta e del ripostiglio;
- per il 25% la superficie della cantina al piano sottostrada e dei magazzini e del ripostiglio al piano terra;
- la superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si ha:

Appartamento:	118,00 mq
Soffitta e ripostiglio: 0,50 x 51,00 =	25,50 mq
Cantina, ripostiglio e magazzini: 0,25 x 110,00	<u>27,50 mq</u>
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>171,00 mq</b>

#### Dotazioni condominiali

La porzione di immobile in oggetto ha le seguenti dotazioni condominiali:



- il passaggio comune al piano seminterrato di accesso alle cantine;
- la corte comune al piano terra di circa 115 mq;
- il passaggio comune al piano terra di collegamento tra l'ingresso su piazza Vittorio Emanuele II e la corte interna;
- il corpo scale di accesso all'appartamento.

### Stato di possesso dell'immobile

Allo stato attuale l'appartamento risulta non occupato da terzi.

### Vincoli e gravami

Relativamente ai gravami del bene oggetto di esecuzione a carico dell'esecutato si rimanda alla relazione notarile depositata dal creditore precedente a firma del notaio dott. Eliodoro Giordano.

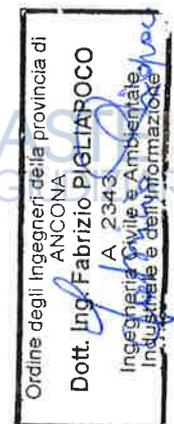
Per dovere di trattazione si sintetizza qui di seguito:

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 12416 e registro particolare 2966 del 01/07/1999 di £ 225.000.000 a favore di Banca delle Marche spa, con sede in Ancona e a carico di ...;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto al n. 24957 del registro generale e al n. 16181 del registro particolare del 02/12/2011 a favore di Banca delle Marche spa, e a carico di ....

### Informazioni per l'acquirente

A quanto riferito dall'esecutato, pur in assenza delle tabelle millesimali, le spese fisse di gestione o manutenzione sono attribuibili al suddetto nella misura massima del 30%. Come già descritto, l'immobile avrebbe bisogno di alcuni lavori di manutenzione con relative spese.

Per il ventennio si fa riferimento alla relazione notarile depositata dal creditore precedente:



- trascrizione successione n. 6236 del registro particolare del 07/07/1978 a favore di ... contro ... deceduto il ... in virtù di denuncia di successione n. 23-413 dell'Ufficio del Registro di Jesi del 07/07/1978. Devoluzione a favore del figlio.

### Regolarità edilizia

Da quanto confermato dai tecnici del Comune di Castelplanio, trattasi di fabbricato costruito anteriormente al 1° settembre 1967.

Non esistono atti autorizzativi edilizi nell'archivio delle pratiche comunali relative all'immobile in oggetto.

Per quanto riguarda invece la rappresentazione catastale, a parte lo spostamento di una porta e la demolizione di parte dei divisori del WC dell'appartamento che rientrano nelle "modifiche interne di modesta entità" previste dalla circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e pertanto non necessitano di nuovo accatastamento, si evidenzia come esistano delle difformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato dei luoghi che invece richiedono la presentazione di una denuncia di variazione catastale e che sono di seguito sintetizzate:

- separazione tra unità immobiliari con la chiusura di tutte le aperture presenti nelle pareti in comune di camera, ripostiglio e ingresso;
- creazione di una rampa di scale nello spazio individuato catastalmente come ripostiglio dell'appartamento;
- presenza di una soffitta che non è riportata nelle planimetrie catastali;
- difformità tra le altezze catastali e quelle reali (es. ingresso con altezza di 3,90 m riportata dalla planimetria catastale, mentre risulta un'altezza misurata sotto trave di 4,70 m).



### Individuazione su P.R.G.

In base al P.R.G. vigente l'edificio ricade in zona A1, centro storico, normata dall'art. 31 delle N.T.A. (ALLEGATO 8):

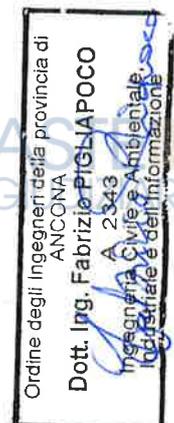
- 1. Il Piano Particolareggiato del centro storico, (PPCS) approvato dal Consiglio Comunale, viene recepito dal nuovo PRG come parte integrante.*
- 2. Le varianti al suddetto PPCS che si limitano alla modifica delle destinazioni d'uso, o delle categorie di intervento per gli edifici per i quali non sia prescritto il restauro ed il risanamento conservativo e non comportino aumenti di volumetria, non costituiscono variante al PRG.*

In base a quanto riferito dal tecnico comunale, sugli immobili in zona A1, il Piano Particolareggiato del centro storico ammette solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio e al miglioramento della funzionalità dello stesso in relazione a destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle precedenti.

Non sono ammessi, invece, interventi di ristrutturazione edilizia.

### Certificazione energetica

Ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, a decorrere dal 1° luglio 2009, nel caso di trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari, queste devono essere dotate di attestato di certificazione energetica. Avendo l'esecutato ottenuto l'immobile per successione con denuncia antecedente la suddetta data, non è stato possibile acquisire tale documentazione.



### Criterio di stima e stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sopra descritta, si ritiene di applicare il metodo comparativo per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito.

**Metodo comparativo per confronto diretto:** si fa riferimento a beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso le Agenzie Immobiliari locali e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- posizione dello stabile in zona centro storico di Castelplanio;
- mediocre stato delle facciate esterne che necessitano di interventi di ripristino degli intonaci in alcuni angoli e di opere di tinteggiatura;
- discreto stato di manutenzione interno; si ritiene, comunque, necessaria la sostituzione degli infissi in legno delle finestre per garantire un risparmio energetico per il riscaldamento, anche in considerazione della notevole altezza di alcune stanze, opere di tinteggiatura di pareti e soffitti ed per ultimo, ai fini della sicurezza, una revisione generale di tutti gli impianti.

visto l'attuale andamento del settore immobiliare, si ritiene di poter attribuire il valore unitario di 1.000,00 €/mq riferito alla superficie commerciale precedentemente calcolata.

Considerato che la superficie commerciale precedentemente calcolata è di 171,00 mq, si ottiene:



Valore teorico dell'appartamento e accessori:

$$171,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 171.000,00$$

**Metodo comparativo per capitalizzazione del reddito:** si fa riferimento al valore di locazione che, per l'appartamento e accessori in oggetto, è ipotizzabile in 700,00 €/mese.

Valore di locazione annuo:  $700,00 \times 12 = 8.400,00 \text{ €/anno}$

Detrazioni:

Imposte (30%):  $0,30 \times 8.400,00 = 2.520,00 \text{ €/anno}$

Spese di manutenzione (10%):  $0,10 \times 8.400,00 = 840,00 \text{ €/anno}$

Reddito netto:  $8.400,00 - 2.520,00 - 840,00 = 5.040,00 \text{ €/anno}$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3% si ha:

Valore teorico dell'appartamento e accessori:

$$5.040,00 \times 100/3 = \text{€ } 168.000,00$$

**Media dei due valori teorici :**  $(171.000,00 + 168.000,00)/2 = \text{€ } 169.500,00$

Detrazioni:

A) costo per la certificazione energetica

a forfait.....€ 650,00

B) costo per la presentazione della denuncia di variazione catastale

a forfait.....€ 1.500,00

Totale detrazioni.....€ 2.150,00

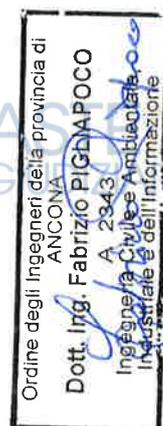
**Valore attuale di mercato:**

Valore teorico ..... € 169.500,00

Detrazioni ..... € -2.150,00

Totale valore attuale di mercato.....€ 167.350,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento e accessori in



oggetto è pari, in cifra tonda, a € 167.000,00 (centosessantasettemila/00).

**Conclusioni**

Per l'immobile ubicato nel Comune di Castelplanio in via Marconi 14 si ha:

**Posizione urbanistica:** non sono presenti atti autorizzativi edilizi nell'archivio delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

**Rappresentazione catastale:** non conforme alla situazione dei luoghi e necessaria la denuncia di variazione catastale.

**Stato di possesso:** non occupato da terzi, ma solo dai debitori

**Vincoli e gravami:**

- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale 12416 e registro particolare 2966 del 01/07/1999 di £ 225.000.000 a favore di Banca delle Marche spa, con sede in Ancona e a carico di ...;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto al n. 24957 del registro generale e al n. 16181 del registro particolare del 02/12/2011 a favore di Banca delle Marche spa, e a carico di ....

**Spese insolute negli ultimi due anni:** non risultanti.

**Valore attuale di mercato:**

Appartamento e accessori:..... = € 167.350,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento e accessori in oggetto è pari, in cifra tonda, a € 167.000,00 (centosessantasettemila/00).

\*\*\*

Costituiscono parte integrante della seguente relazione:

- ALLEGATO 1: Verbale di giuramento dell'esperto;
- ALLEGATO 2: Comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r del 18/04/2013;

Ordine degli Ingegneri della provincia di ANCONA  
Dott. Ing. Fabrizio PIGNAPOCO  
Ingegnere Civile e Ambientale  
Informativa e dell'Informazione

- ALLEGATO 3: Verbale di sopralluogo del 18/05/2013;
- ALLEGATO 4: Rilievo fotografico con n. 24 foto;
- ALLEGATO 5: Pianta dell'immobile con la posizione delle fotografie;
- ALLEGATO 6: Planimetria catastale;
- ALLEGATO 7: Visura catastale attuale;
- ALLEGATO 8: Estratto del P.R.G. e delle NTA del Comune di Castelplanio.

\*\*\*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Ancona, 10 settembre 2013

**L'ESPERTO**

Dott. Ing. Fabrizio Pigliapoco

