



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arch. Andrea Rachetta nell'Esecuzione Immobiliare
640/2012 del R.G. Es.



Promossa da:

**** *Omissis* ****

contro:



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	4
Lotti da Valutare.....	4
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarietà	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima Lotto Unico	14
Frazionabilità del lotto.....	16





Il sottoscritto Ing. Arch. Andrea Rachetta con studio in Viale della Vittoria n.52, Ancona con provvedimento del Giudice Maria Letizia Mantovani del 08/11/2023, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.640/2012 ed in data 14/11/2023 ed ha accettato l'incarico avente ad oggetto la stima del cespite pignorato in relazione al quale è emersa la vocazione urbanistica artigianale in luogo di quella residenziale.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto all'invio delle richieste di accesso agli atti presso il Comune di Senigallia, presso l'ufficio Sismica della Regione Marche, ha estratto copia della documentazione catastale (visura, planimetria, elaborato planimetrico e mappa) dell'immobile oggetto dell'incarico tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate ([allegati 1-2-3-4](#)) ed ha eseguito l'accesso atti presso Agenzia del Territorio al fine di reperire lo storico delle variazioni catastali ([allegato 5](#)).

L'Esperto in data 04/04/2024 ha estratto copia delle pratiche urbanistiche presenti agli atti del Comune di Senigallia ([allegati 7-8-9](#)) ed in data 02/05/2024 ha effettuato un colloquio con il responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Senigallia al fine di accertare la situazione urbanistica dell'immobile, in data 12/03/2024 ha preso visione e richiesto copia dei progetti strutturali e dei relativi certificati ([allegato 11](#)) presso l'archivio del Genio Civile sito in Osimo (AN).

Il sottoscritto in data 20/02/2024 ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima al fine di accertare lo stato dei luoghi, di acquisire opportuna documentazione fotografica ([allegato 15](#)) e di effettuare i rilievi metrici ([allegato 13](#)).





PREMESSA



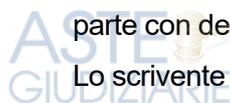
L'immobile da valutare, oggetto di pignoramento, è il seguente:

- **BENE n.1. unità immobiliare in parte destinata a locale artigianale produttivo (sala espositiva) ed in parte ad abitazione situata al piano primo di un fabbricato artigianale produttivo ubicato a Senigallia (AN), via Carracci n.8 (foglio 3 particella 533 subalterno 8)**



LOTTI DA VALUTARE

Il cespite pignorato è costituito da una unità immobiliare in parte con destinazione d'uso artigianale ed in parte con destinazione d'uso residenziale, quest'ultima acquisita con domanda di Condonò Edilizio. Lo scrivente propone, dunque, la formazione di un Lotto Unico.



LOTTO UNICO:

- **BENE n.1. unità immobiliare in parte destinata a locale artigianale produttivo (sala espositiva) ed in parte ad abitazione situata al piano primo di un fabbricato artigianale produttivo ubicato a Senigallia (AN), via Carracci n.8 (foglio 3 particella 533 subalterno 8)**



Trattasi di un'unità immobiliare al piano primo di un fabbricato artigianale produttivo, destinata in parte a sala espositiva (destinazione artigianale produttiva) ed in parte ad abitazione (a seguito di Condono Edilizio) ubicata in via Carracci n.8 nella frazione Cesano, un'area periferica a nord del comune di Senigallia (AN).

L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso dalla corte condominiale: uno tramite il portone di ingresso, la scala e l'ascensore condominiali (foto da n.16 a n.20) ed uno tramite portone e scala esclusivi (foto n.7). Percorrendo la scala condominiale si arriva al portoncino d'ingresso che si apre sul disimpegno ubicato a metà della lunghezza dell'unità immobiliare (foto nn.21-22), mentre percorrendo la scala di proprietà esclusiva si arriva ad altro disimpegno che conduce al locale attrezzato a cucina e ad altro locale ad essa adiacente (foto da n.8 a n.15).

La porzione dell'unità immobiliare al piano primo con destinazione d'uso artigianale produttiva è costituita da un locale attrezzato a cucina (foto da n.9 a n.12), n.3 stanze di varie dimensioni (foto nn.13-14-15, foto da n.23 a n.26, foto nn.29-30-31), un bagno (foto nn.27-28), un corridoio, due disimpegni, ha una superficie lorda di 118 mq ed un'altezza utile di 2,73 mt; la porzione condonata con destinazione d'uso a civile abitazione comprende una camera (foto nn.29-30-31), un bagno (foto nn.32-33), porzione del corridoio ed un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio (foto nn.34-35), ha una superficie lorda di 38 mq ed un'altezza utile netta di 2,40 metri.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai di interpiano e di copertura in latero cemento e tamponature in laterizio intonacate. Il piano primo è illuminato da una finestra a nastro continua lungo tutto il perimetro del fabbricato che suddivide le facciate, con finitura ad intonaco tintecciato, in senso orizzontale.

La copertura è piana e praticabile: la porzione accessibile dal piano secondo è una terrazza di pertinenza esclusiva dell'abitazione distinta al sub. 18, la porzione al piano terzo accessibile dal corpo scale-ascensore comune è una terrazza comune ai sub. 8 e 18.

Oltre all'unità immobiliare di cui al sub 8, oggetto della presente stima, il fabbricato comprende: un laboratorio al piano terra di dimensioni ridotte (sub.7), un laboratorio al piano terra più ampio a doppia altezza (sub 6) e altri due appartamenti, uno al piano terra (sub 5) ed uno al piano secondo (sub 18).

L'edificio è circondato da un'ampia corte comune alle unità immobiliari di cui ai subalterni 5,6,7,8,10,11,12,18, prevalentemente abita a verde sulla quale insistono due manufatti: uno realizzato con struttura leggera metallica e suddiviso in tre box auto (subalterni 10-11-12) e l'altro costituito da due ripostigli (sub.11).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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





TITOLARITÀ



L'unità immobiliare in parte destinata a locale artigianale produttivo (sala espositiva) ed in parte ad abitazione situata al piano primo di un fabbricato artigianale produttivo ubicato a Senigallia (AN) in via Carracci n.8, distinta al Catasto Urbano al foglio 3 particella 533 subalterno 8 è di proprietà di:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****



CONFINI

L'unità immobiliare occupa tutto il piano primo del fabbricato artigianale di Via Carracci n.8 e confina con l'esterno su tutti i lati tranne a nord-est e a sud-est in cui confina con il laboratorio artigianale a doppia altezza. Al piano inferiore confina con l'appartamento distinto al sub.5 e con il laboratorio distinto al sub.7, al piano superiore confina con l'appartamento distinto al sub.18 di proprietà terza. La corte comune attorno allo stabile confina a sud-ovest con via Carracci, negli altri lati con altre proprietà.



CONSISTENZA

L'unità immobiliare destinata in parte a sala espositiva ed in parte ad abitazione ha una superficie commerciale complessiva di 157,80 mq di cui 38,00 mq sono a destinazione residenziale. La porzione destinata a sala espositiva ha un'altezza di 2,73 mt, la porzione residenziale ha un'altezza di 2,40 mt.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega la visura storica.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
3	533	8	A/2	3	6,5 vani		€ 621,04	T-1-3	NO

Corrispondenza Catastale

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del fabbricato principale **non è conforme** alla planimetria catastale.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- la categoria catastale attuale, riportata in visura ed in planimetria catastali, dell'intera unità immobiliare risulta A/2, ma solo la porzione condonata può avere categoria A/2; infatti la porzione che risulta con destinazione "sala espositiva" negli elaborati progettuali della Licenza Edilizia n.47 del 16/04/1973 deve avere categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso artigianale del fabbricato;
- nel locale denominato stanza 3 (vedere rilievo di cui all'[allegato 13](#)) non ci sono pilastri o cavedi sporgenti dalla parete a confine con la camera, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale e la porta d'ingresso alla stanza 3 è spostata verso la stanza 2;
- il ripostiglio in fondo al corridoio è separato dal corridoio tramite una partizione muraria non riportata in planimetria catastale;
- il vano scala con sviluppo ad L, esclusivo del sub.8 è separato dal disimpegno al primo piano tramite una partizione muraria ed una porta non riportate nella planimetria catastale.

Per la **regolarizzazione catastale** sarà necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

PRECISAZIONI

L'Esperto ha eseguito l'accesso atti presso il Comune di Senigallia relativo alle pratiche edilizie, di seguito elencate, che hanno interessato nel tempo il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia e ne legittimano la destinazione urbanistica ([allegato 10](#)).

- Licenza Edilizia n.47 del 16/04/1973 – *Costruzione di fabbricato artigianale in località Cesanella*;
- Variante n.542/1976 del 25/10/1976 alla Licenza Edilizia n.47 del 16/04/1973 ([allegato 7](#));



- Abitabilità n.66 del 10/04/1975 ([allegato 8](#));
- Condonò Edilizio prot. n.10538 del 31/03/1995;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.6816 del 13/06/1996.

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso l'ufficio sismica della Regione Marche, relativa ai depositi strutturali ed ai certificati inerenti agli immobili pignorati, che sono i seguenti ([allegato 11](#)):

- Progetto n.160/73 – *Costruzione di edificio ad uso industriale con strutture portanti in c.a.*
- Certificato di Regolare Esecuzione prot.n.5656 del 26/07/1974.

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate la visura storica, la planimetria, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni relativi all'immobile oggetto di esecuzione ([allegati 1-2-3-4](#)).

L'Esperto ha acquisito tramite accesso atti presso l'Agenzia del Territorio di Ancona (prot.44416 del 17/04/2024) le seguenti denunce di variazioni catastali ([allegato 5](#)):

- Denuncia di Variazione n.177 del 11/01/1976;
- Denuncia di Variazione n.1526 del 01/10/1982;
- Denuncia di Variazione n.140/96 del 20/02/1999.

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente la Relazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Sandro Scoccianti di Ancona (AN) datato 22/03/2013.

PATTI

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali.

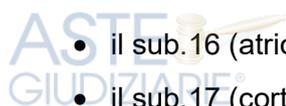
STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è stato edificato nel 1973, si trova in uno stato conservativo complessivamente buono, compatibile con l'età e la destinazione d'uso e non necessita di interventi di riparazione imminenti.

PARTI COMUNI

Dall'elaborato planimetrico del fabbricato condominiale ([allegato 4](#)) si evince che i beni comuni non censibili a più subalterni tra cui l'unità immobiliare distinta al sub.8 sono:

- il sub.15 (scala, ascensore e terrazzo in copertura comuni ai sub.8 e 18);



- il sub.16 (atrio al piano terra, comune ai subb.5,7,8,18);
- il sub.17 (corte comune ai subb.5,6,7,8,10,11,12,18).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con tamponature in laterizio, solai di piano e copertura piana in latero-cemento. All'altezza del piano primo è presente una finestra a nastro continua lungo tutto il perimetro che suddivide orizzontalmente lo stabile in due porzioni: la finitura delle facciate al di sotto della finestra a nastro è ad intonaco graffiato tinteggiato color ocra scuro, la finitura delle facciate sopra la finestra a nastro è la stessa ma la tinteggiatura è color ocra chiaro, così come l'interno del portico comune. Gli infissi esterni, compresi i portoncini di ingresso sono tutti in alluminio con vetro singolo. La copertura piana è una terrazza praticabile sia a livello del piano secondo, sia a livello del piano terzo.

La corte esterna è perimetrata da una recinzione realizzata con pannelli decorativi in cemento.

Le finiture dell'unità immobiliare al piano primo, distinta al sub.8 sono standard: pavimenti di parte del disimpegno, della cucina, dei bagni e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica, pavimenti di parte del disimpegno e di tutti gli altri locali in parquet, pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia autonoma e radiatori in ghisa, gli impianti idrico ed elettrico risultano funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare censita al subalterno 8, allo stato attuale, risulta libera.



PROVENIENZE VENTENNALI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Sandro Scoccianti di Ancona (AN) attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.



La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Sandro Scoccianti di Ancona (AN) attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n. 3914 del 07/06/2007 di Euro 135.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di Euro 90.000,00, da ammortizzare in anni dieci concesso alla **** Omissis ****, a favore della **** Omissis ****, elettivamente domiciliata in Jesi, Via Don Battistoni n.4, in virtù di atto a rogito Notaio Rocco Cozza, già alla residenza di Senigallia, rep. n. 96508 del 05/06/2007.

Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n. 3915 del 07/06/2007 di Euro 135.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di Euro 90.000,00, da ammortizzare in anni dieci, contro **** Omissis ****, a favore della **** Omissis ****, elettivamente domiciliata in Ancona, Corso Stamira n.14, in virtù di atto a rogito Notaio Rocco Cozza, rep. n. 96509 del 05/06/2007.

Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n. 730 del 20/02/2009 di Euro 75.000,00, a garanzia di mutuo di Euro 50.000,00, da ammortizzare in anni dieci concesso alla **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, a favore della **** Omissis ****, elettivamente domiciliata in Ancona, Via Palestro n.18, in virtù di atto a rogito Notaio Dalmazio Sgolacchia, già alla residenza di Senigallia, rep. n. 187673 del 18/02/2009.

Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n. 3976 del 28/07/2010 di Euro 220.000,00, a garanzia di mutuo di Euro 110.000,00, da ammortizzare in anni sette, **** Omissis ****, a favore della **** Omissis ****, in virtù di atto a rogito Notaio Giuseppina Recchia di Senigallia, rep. n. 13255 del 27/07/2010.

Iscrizione ipoteca giudiziale r.p. n. 2719 del 02/10/2012 di Euro 25.000,00, a garanzia di debito di Euro 17.725,88, contro **** Omissis ****, a favore **** Omissis ****, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona – Sezione Distaccata di Senigallia, in data 25/09/2012.

Iscrizione ipoteca giudiziale r.p. n. 3232 del 19/11/2012 di Euro 50.000,00, a garanzia di debito di Euro 35.047,98, contro **** Omissis ****, a favore della **** Omissis ****, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Paolo Ronconi di Ancona, Via Tiraboschi n.36/g, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona – Sezione Distaccata di Senigallia, in data 17/11/2012.

Iscrizione ipoteca giudiziale r.p. n. 3324 del 26/11/2012 di Euro 100.000,00, a garanzia di debito di Euro 104.592,23, contro **** Omissis ****, a favore della **** Omissis ****, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona – Sezione Distaccata di Senigallia, in data 20/11/2012.

Iscrizione ipoteca giudiziale r.p. n. 3792 del 28/12/2012 di Euro 60.000,00, a garanzia di debito di Euro 43.309,33, contro **** Omissis ****, a favore della **** Omissis ****, elettivamente domiciliata



presso lo studio dell'Avvocato Giulio Sargentoni in Ancona, Corso Mazzini n.73, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ancona – Sezione Distaccata di Senigallia, in data 20/12/2012.

Iscrizione ipoteca giudiziale r.p. n. 137 del 22/01/2013 di Euro 35.000,00, a garanzia di debito di Euro 35.000,00, contro **** Omissis ****, a favore della **** Omissis ****, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Aristodemo Emanuele Canestrari in Fano, Via Risorgimento n.6, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Fano, in data 29/12/2012.

Trascrizione Pignoramento r.p. n.1801 del 19/02/2013, eseguito da Ufficiale Giudiziario di Ancona, del 05/02/2013, a favore della **** Omissis ****, contro i signori **** Omissis ****.

Trascrizione Pignoramento r.p. n.1115 del 05/02/2013, eseguito da Ufficiale Giudiziario di Ancona, del 11/01/2013, a favore della **** Omissis ****, contro la signora **** Omissis ****.

Trascrizione Pignoramento r.p. n.1116 del 05/02/2013, eseguito da Ufficiale Giudiziario di Ancona, del 11/01/2013, a favore della **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita, consistono nella cancellazione di n.4 ipoteche volontarie, n.5 ipoteche giudiziali e n.3 pignoramenti.

Gli oneri di cancellazione in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n.4 ipoteche volontarie: € 35 x 4 = € 140;
- Cancellazione di n.5 ipoteche giudiziali: € 94 x 5 = € 470 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% degli importi totali iscritti con un minimo fisso (pari ad euro 168); nel caso il prezzo di aggiudicazione sia più basso del valore dell'ipoteca, lo 0,5% si calcola sul prezzo di aggiudicazione;
- Cancellazione di n.3 pignoramenti: € 294 x 3 = € 882.



NORMATIVA URBANISTICA



Secondo il PRG vigente del Comune di Senigallia (AN) l'immobile sorge nel territorio urbano edificato, nella zona territoriale omogenea D per attività produttive DAP, normata dall'art.18/a delle N.T.A. ([allegato 6](#)).



REGOLARITÀ EDILIZIA



Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n.47 del 16/04/1973 e della variante n.542/1976 del 25/10/1976 che riguardano la costruzione di fabbricato artigianale con abitazione ubicata al piano primo (il piano più alto in seguito definito piano secondo) che ha conseguito l'Abitabilità n.66 del 10/04/1975.

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, oggi censita al sub.8 ed al tempo del conseguimento dell'Abitabilità censita al sub.3, è ubicata al piano "mezzanino" come riportato nella Variante alla Licenza Edilizia n.47 ([allegato 7](#)) ovvero al "piano primo" come riportato nelle pratiche edilizie dagli anni '80 in poi. La pratica edilizia di Variante alla Licenza Edilizia n.47 ha autorizzato l'unità immobiliare al piano mezzanino come sala esposizione (quindi come locale artigianale) priva delle pareti interne che oggi, invece, sono presenti in loco.

Nei documenti inerenti alla domanda di Abitabilità che ha portato al rilascio dell'Abitabilità n.66 del 10/04/1975 ([allegato 8](#)) non reperiti a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Senigallia, ma emersi soltanto a seguito di colloquio con il responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Senigallia, viene riportato che l'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, in data 30/10/1974, hanno effettuato un sopralluogo presso il suddetto fabbricato ed hanno rilasciato parere favorevole, non rilevando nulla in difformità rispetto alla Variante alla Licenza Edilizia n.47. Da questo si deduce che alla data del 30/10/1974 la "sala esposizione" aveva configurazione interna conforme all'elaborato contenuto nella Licenza Edilizia, ovvero l'unità immobiliare era priva delle partizioni interne che oggi, invece, sono presenti.

Nelle denunce di variazione catastale estratte tramite accesso atti presso l'Agenzia del Territorio di Ancona si evince quanto segue:

- con la Denuncia di Variazione n.177 del 11/01/1976 viene censita al sub.3 un'unità immobiliare in categoria A/2 (abitazione) avente configurazione interna identità a quella riscontrabile oggi in loco, quindi con le pareti divisorie interne, fatto salvo per la presenza del ripostiglio adiacente al wc. La Denuncia di Variazione del 11/01/1976 è, quindi, difforme rispetto a quanto autorizzato con la Variante alla Licenza Edilizia n.47 sia per destinazione d'uso (si tratta di unità immobiliare artigianale e non residenziale) sia per la configurazione interna in cui sono presenti una serie di divisori interni non autorizzati;



- con la Denuncia di Variazione n.1526 del 01/10/1982 il sub.3 in categoria A/2 (residenziale) viene trasformato in sub.8 in categoria A/2 (residenziale) aggiungendo alla planimetria censita in precedenza, l'ampliamento di alcuni locali che corrispondono esattamente alla porzione che è stata oggetto di domanda di condono in data 31/03/1995: continua ad essere difforme, quindi, la categoria A/2 mai autorizzata e l'ampliamento alla data del 01/10/1982 non era autorizzata;
- con la Denuncia di Variazione n.140/96 del 20/02/1999 viene effettuata una variazione alla corte dell'edificio per censimento di unità afferenti.

In sostanza la porzione dell'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, che è stata censita al sub.3 nel 1976 **non risulta in possesso di regolarità edilizia** essendo difforme dal punto di vista urbanistico in quanto mai autorizzata come residenza e mai è stata autorizzata la costruzione delle partizioni interne. Risulta, invece, regolare la porzione in ampliamento della superficie netta di 33,15 mq, oggetto di Condono Edilizio prot. n.10538 e di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.6816.

La Concessione Edilizia in Sanatoria n.6816 non ha sanato né la costruzione delle partizioni interne della sala espositiva di cui al sub.3 né ha modificato la destinazione d'uso della stessa in residenza. Il Piano Regolatore Generale attualmente vigente del Comune di Senigallia non consente, per la zona omogenea di appartenenza del fabbricato artigianale, il cambio destinazione d'uso da locale artigianale a residenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- È presente un attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare (APE) in cui è stata riportata la destinazione d'uso residenza mai autorizzata. L'Attestato di Prestazione Energetica con destinazione artigianale è stato predisposto dal sottoscritto ([allegato 14](#)). Tuttavia lo stesso non può essere depositato in quanto l'unità immobiliare è servita da un impianto di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria ma non è stato reperito il libretto di impianto né risulta registrato al catasto.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e del gas;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi inerente all'ampliamento della superficie di 33,15 mq, oggetto di Condono n.6816 e di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.6816 del 1999, **non è conforme** agli elaborati allegati alla stessa Concessione Edilizia in Sanatoria. La difformità riscontrata è la seguente:

- è presente una partizione muraria in fondo al corridoio con cui è stato ricavato un piccolo ripostiglio non presente in pianta un ripostiglio in fondo al corridoio separato dal corridoio tramite una partizione muraria non riportata in pianta.

Si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare con destinazione artigianale **non è conforme** agli elaborati relativi alla Variante alla Licenza Edilizia n.47/1973 inerenti alla porzione che era stata censita con l'Abitabilità del 1976 al sub.3 oggi soppresso. Nello specifico, le difformità riscontrate sono le seguenti:

- l'ex sub.3 è difforme dal punto di vista urbanistico in quanto non è mai stato autorizzato come residenza;
- l'ex sub.3 è difforme dal punto di vista edilizio in quanto non è stata mai autorizzata la costruzione delle partizioni interne, del bagno e della cucina.

Ai fini della **regolarizzazione urbanistica** delle difformità sarà necessario inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale una pratica di sanatoria edilizia e, di conseguenza, provvedere all'aggiornamento del censimento catastale.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, l'immobile non è costituito in condominio.

STIMA LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene pignorato 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 unitario 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 all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione dell'unità immobiliare ubicata al piano primo dell'edificio artigianale di via Carracci n.8 a Senigallia (AN), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 533 subalterno 8 si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per i laboratori artigianali riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare ([allegato 12](#)).

I valori dei coefficienti di differenziazione applicati sono stati attinti dal "Consulente Immobiliare" edito da "Il Sole24Ore".

La porzione dell'unità immobiliare della superficie lorda di 38 mq con destinazione d'uso residenziale viene considerata alla stregua dei locali artigianali destinati a "sala espositiva" in quanto la metratura ridotta, l'ubicazione in continuità con i locali artigianali e la mancanza di un accesso autonomo la rende poco adatta all'effettivo uso ai fini abitativi.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per laboratori situati nella periferia nord del Comune di Senigallia (AN):

- Valore di Mercato (min – max): €/mq 590 - €/mq 870

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per laboratori situati in località Cesano del Comune di Senigallia (AN):

- Valore di Mercato (min – max): €/mq 420 - €/mq 856

Il valore unitario di riferimento viene assunto considerando i seguenti aspetti: l'immobile si trova in una zona a destinazione d'uso mista artigianale e residenziale, dotata di servizi, in una posizione strategica a pochi isolati dal mare e servita dalla Strada Statale 16 Adriatica, quindi ben collegata al centro di Senigallia e ai territori limitrofi.

Da tali osservazioni si considera la media dei valori massimi: $\text{€} (870 + 856) / 2 = 863$

Si assume il valore unitario di stima dell'immobile pari a €/mq 865.

Il valore medio di mercato così determinato viene decurtato del 10% applicando un coefficiente di età e qualità dell'edificio pari a 0,9 per via del fatto che l'immobile è in ottimo stato di conservazione vista l'età e la destinazione d'uso ma il fabbricato non è di recente edificazione.

La superficie raggugliata dell'unità immobiliare viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per gli opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione dell'edificio: ai locali destinati a sala espositiva, che hanno un livello di finitura di qualità superiore rispetto alla parte produttiva, viene attribuito il coefficiente di destinazione 1,10.

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età qualità e stato	Superficie raggugliata
Sala espositiva	119,80 mq	1,10	0,90	118,60 mq
Abitazione	38,00 mq	1,10	0,90	37,62 mq
Totale superficie raggugliata:				156,22 mq

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a $156,22 \text{ mq} \times 865 \text{ €/mq} = 135.000 \text{ €}$

Costi sanatoria opere difformi e variazione catastale

Oneri professionali per pratica di sanatoria edilizia per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità o in assenza di titolo edilizio **€ 4.000**

Oneri professionali per l'aggiornamento delle planimetrie catastali **€ 500**





Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: **€ 5.709,60**

La sanzione amministrativa prevista per la sanatoria edilizia è da valutare con l'Ufficio Tecnico Comunale in base ai mutamenti normativi in corso nei giorni di redazione della presente perizia.

Si stimano i costi complessivi per la Sanatoria Edilizia, in via cautelativa, pari a € 10.000.

Valore finale di stima: € 135.000 – 10.000 = 125.000

(Euro centoventicinquemila/00)



FRAZIONABILITA' DEL LOTTO



L'unità immobiliare potrebbe essere frazionabile per quanto riguarda la porzione servita dal corpo scala a L di proprietà esclusiva comprendente i locali attualmente adibiti a cucina e stanza n.1, collegati tra loro da un piccolo disimpegno. Tuttavia si ritiene che l'immobile frazionato risulti commercialmente meno appetibile.



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 SS.VV. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, 26/05/2024

L'Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. Andrea Rachetta



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n.1 – Visura storica Fg.3 Part.533 Sub.8
- Allegato n.2 – Estratto di Mappa Fg.3 Part.533
- Allegato n.3 – Planimetria Fg.3 Part.533 Sub.8
- Allegato n.4 – Elaborato planimetrico ed Elenco Subalterni Fg.3 Part.533
- Allegato n.5 – Variazioni catastali del 1976,1982,1996
- Allegato n.6 – Stralcio PRG e NTA
- Allegato n.7 – Licenza di Costruzione 47/1973 e successiva Variante
- Allegato n.8 – Abitabilità n.66/1975, Richiesta di Abitabilità e allegati
- Allegato n.9 – Concessione Edilizia in Sanatoria 6816/1996 ed elaborato grafico allegato alla domanda di Condonò prot. n.10538 del 31/03/1995
- Allegato n.10 – Dichiarazione del Comune di Senigallia relativa all'Accesso agli Atti
- Allegato n.11 – Progetto strutturale 160/73 e Certificato Regolare Esecuzione
- Allegato n.12 – Quotazioni immobiliari
- Allegato n.13 – Rilievo e Schema di calcolo superfici
- Allegato n.14 – Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato n.15 – Documentazione fotografica