

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giammarchi Gabriella, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



All'udienza del 22/05/2024, 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 28/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIALE ENRICO STELLUTI SCALA 89, piano M, 1 (Coord. Geografiche: 43°36233-12°90732)

L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA EDIFICIO IN MURATURA A SCHIERA SU TRE LIVELLI DI PIANO, ACCESSIBILE DA PORTONE CONDOMINIALE SU MARCIAPIEDE CHE AFFACCIA SULLA PUBBLICA VIA.

LA ZONA COINCIDE CON LA PRIMA PERIFERIA E SI TROVA IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA E DELL'OSPEDALE CITTADINO. RISULTA DOTATA DI TUTTI I PRINCIPALI SERVIZI ED E' CARATTERIZZATA DA VIABILITA' AMPIA, POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO E PRESENZA DI SPAZI VERDI.

L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO ED E' RAGGIUNGIBILE DA VANO SCALA INTERNO, SENZA ASCENSORE. ESSO E' DOTATO DI CANTINA POSTA AL PIANO AMMEZZATO E PRESENTA FINITURE E MATERIALI DI QUALITA', IMPIANTO CONDIZIONAMENTO ESTIVO, RISCALDAMENTO AUTONOMO, VASCA CON IDROMASSAGGIO. NON RISULTA DOTATO DI SPAZI ESTERNI.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per Piano M si intende Piano Mezzanino tra Piano Terra e Primo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIALE ENRICO STELLUTI SCALA 89, piano M, 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,05 m	1
Cantina	4,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	1,90 m	MEZZANINO
Totale superficie convenzionale:				73,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il ripostiglio si trova al piano mezzanino (tra piano terra e primo), accessibile dal pianerottolo scala e non comunicante con l'appartamento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	264	12		A3	5	3,5 vani	71 mq	216,91 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità catastale riscontrata in sede di sopralluogo consiste nella presenza di una porta scorrevole che divide il soggiorno in due ambienti.
A seguito confronto con tecnico del Comune di Fabriano, si ritiene che la rettifica catastale possa ritenersi non necessaria.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, sia per quanto riguarda gli esterni che per gli interni, presenta uno stato conservativo ottimo. In particolare gli interni si presentano con finiture di livello, sia per quanto riguarda i materiali impiegati, sia per la dotazione di porte, finestre e sanitari.
Dal punto di vista strutturale, l'immobile è stato ristrutturato a seguito del sisma Marche e Umbria del 1997, come da Autorizzazione n. 25184 del 19/04/2002 e varianti successive, che si allega.

PARTI COMUNI

L'accesso all'edificio avviene da disimpegno protetto con cancello metallico che si apre sulla pubblica via ed introduce al vano scala condominiale.
L'appartamento non dispone di spazi esterni e/o ulteriori spazi condominiali oltre al vano scala stesso.
L'immobile non è dotato di ascensore

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta realizzato con muratura portante e copertura in legno ed è stato ristrutturato a seguito degli eventi sismici del 1997.
Presenta tetto con finitura in coppi, gronde e discendenti in rame. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno, con doppi vetri e persiane.
All'interno dell'appartamento sono presenti pavimenti in parquet nei locali soggiorno, cucina e camera; i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.
La dotazione impianti prevede l'impianto elettrico (sezionato quello della cucina), idrico sanitario e riscaldamento (impianto autonomo con caldaia murale e termosifoni in acciaio).
L'appartamento dispone di un vano ripostiglio accessibile dal vano scala condominiale; non ci sono spazi esterni di pertinenza nè posti auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/09/2023
- Scadenza contratto: 14/09/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 390,00

Contratto stipulato con cedolare secca.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per verificare la conformità urbanistica dell'immobile, è stato richiesto al Comune di Fabriano di poter accedere agli atti.

Dopo varie ricerche, si è constatato che gli unici atti reperibili e disponibili sono i seguenti, depositati per gli interventi di restauro e risanamento conservativo a seguito eventi sismici 1997:

Autorizzazione 25184/02 del 19/04/02 e successive varianti.

Lo stato dei luoghi esaminato durante il sopralluogo è analogo a quanto contenuto nella citata autorizzazione.

In merito a ciò, visti i passaggi contenuti nella documentazione catastale che evidenziano variazioni a seguito di fusioni e frazionamenti nell'ambito dell'intero edificio ed a seguito di consultazione con i tecnici dell'Ufficio Edilizia, si è giunti alla considerazione che segue.

Non sono stati rinvenuti documenti precedenti alla Autorizzazione 25184/02 del 19/04/02.

Nella Autorizzazione 25184/02 del 19/04/02, alla pagina 2, si cita "Ai sensi dell'art. 14 della D.G.R. 2153/98, il rilascio della presente autorizzazione edilizia non sana eventuali illeciti urbanistici o abusi edilizi."

Si deve quindi dedurre che l'attuale stato dei luoghi non può essere considerato conforme e va sanato con la presentazione di una pratica a tale scopo redatta.

L'aggiornamento catastale non si ritiene necessario.

Gli importi necessari a rendere l'immobile conforme urbanisticamente sono indicativamente pari a:

- | | |
|---|------------|
| 1) redazione CILA presso il Comune di Fabriano - diritti | € 100,00 |
| 2) Presentazione SCA presso il Comune di Fabriano - diritti | € 150,00 |
| 2) Oneri e Sanzioni Comune Fabriano | € 1.000,00 |
| 3) Spese tecniche | € 1.500,00 |
| 4) IVA 22%+contributi previdenziali 4% su spese tecniche | € 403,20 |

Per un importo complessivo pari a € 3.153,20

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si forniscono a seguito informazioni in merito a Certificazione energetica e dichiarazione conformità impianti. Per quanto riguarda l'APE, il documento è stato redatto a seguito della stipula del contratto d'affitto (come indicato nello stesso) e quindi lo stesso è efficace fino al 2033 (edificio in classe energetica F).

Non è stato possibile reperire, durante il sopralluogo, nè il citato documento, nè il Libretto di caldaia.

Per quanto riguarda gli impianti, sono state reperite, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Fabriano dove risulta depositata la pratica per restauro e risanamento conservativo a seguito eventi sismici 1997, le Dichiarazioni di conformità per gli impianti elettrici, termico ed idrico.

In allegato alla stessa è presente la Dichiarazione di raggiunta abitabilità ed agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto dichiarato dalla proprietaria all'atto del sopralluogo, non risulta costituito un condominio e quindi non sono previste spese condominiali.

Non sono inoltre previsti lavori di manutenzione per l'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIALE ENRICO STELLUTI SCALA 89, piano M, 1 L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA EDIFICIO IN MURATURA A SCHIERA SU TRE LIVELLI DI PIANO, ACCESSIBILE DA PORTONE CONDOMINIALE SU MARCIAPIEDE CHE AFFACCIA SULLA PUBBLICA VIA. LA ZONA COINCIDE CON LA PRIMA PERIFERIA E SI TROVA IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA E DELL'OSPEDALE CITTADINO. RISULTA DOTATA DI TUTTI I PRINCIPALI SERVIZI ED E' CARATTERIZZATA DA VIABILITA' AMPIA, POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO E PRESENZA DI SPAZI VERDI. L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO ED E' RAGGIUNGIBILE DA VANO SCALA INTERNO, SENZA ASCENSORE. ESSO E' DOTATO DI CANTINA POSTA AL PIANO AMMEZZATO E PRESENTA FINITURE E MATERIALI DI QUALITA', IMPIANTO CONDIZIONAMENTO ESTIVO, RISCALDAMENTO AUTONOMO, VASCA CON IDROMASSAGGIO. NON RISULTA DOTATO DI SPAZI ESTERNI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 264, Sub. 12, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 69.540,00

La valutazione è stata effettuata verificando valutazioni immobiliari similari (livello di piano, assenza ascensore, assenza garage) nella zona di cui trattasi (OMI C2) di Fabriano.

Sono state reperite, nell'anno 2023-2024, n. tre valutazioni con valore minimo pari a 680 €/mq e massimo pari a 1.066 €/mq.

E' stata inoltre visionata la valutazione OMI che, per immobili ad uso residenziale in condizioni normali, fornisce valori in linea con quanto sopra (tra 600 e 900 €/mq).

Tenuto conto del fatto che l'appartamento di cui trattasi risulta ristrutturato a seguito eventi sismici e presenta un ottimo grado di finiture, si sono scartati i valori più bassi, in quanto non significativi e si è considerato il valore medio tra 900 e 1.000 €/mq, pari a 950 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - VIALE ENRICO STELLUTI SCALA 89, piano M, 1	73,20 mq	950,00 €/mq	€ 69.540,00	100,00%	€ 69.540,00
				Valore di stima:	€ 69.540,00

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 07/11/2024

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - VIALE ENRICO STELLUTI SCALA 89, piano M, 1 L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA EDIFICIO IN MURATURA A SCHIERA SU TRE LIVELLI DI PIANO, ACCESSIBILE DA PORTONE CONDOMINIALE SU MARCIAPIEDE CHE AFFACCIA SULLA PUBBLICA VIA. LA ZONA COINCIDE CON LA PRIMA PERIFERIA E SI TROVA IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA E DELL'OSPEDALE CITTADINO. RISULTA DOTATA DI TUTTI I PRINCIPALI SERVIZI ED E' CARATTERIZZATA DA VIABILITA' AMPIA, POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO E PRESENZA DI SPAZI VERDI. L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO ED E' RAGGIUNGIBILE DA VANO SCALA INTERNO, SENZA ASCENSORE. ESSO E' DOTATO DI CANTINA POSTA AL PIANO AMMEZZATO E PRESENTA FINITURE E MATERIALI DI QUALITA', IMPIANTO CONDIZIONAMENTO ESTIVO, RISCALDAMENTO AUTONOMO, VASCA CON IDROMASSAGGIO. NON RISULTA DOTATO DI SPAZI ESTERNI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 264, Sub. 12, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - VIALE ENRICO STELLUTI SCALA 89, piano M, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 264, Sub. 12, Categoria A3	Superficie	73,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile, sia per quanto riguarda gli esterni che per gli interni, presenta uno stato conservativo ottimo. In particolare gli interni si presentano con finiture di livello, sia per quanto riguarda i materiali impiegati, sia per la dotazione di porte, finestre e sanitari. Dal punto di vista strutturale, l'immobile è stato ristrutturato a seguito del sisma Marche e Umbria del 1997, come da Autorizzazione n. 25184 del 19/04/2002 e varianti successive, che si allega.		
Descrizione:	L'IMMOBILE E' COSTITUITO DA EDIFICIO IN MURATURA A SCHIERA SU TRE LIVELLI DI PIANO, ACCESSIBILE DA PORTONE CONDOMINIALE SU MARCIAPIEDE CHE AFFACCIA SULLA PUBBLICA VIA. LA ZONA COINCIDE CON LA PRIMA PERIFERIA E SI TROVA IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA E DELL'OSPEDALE CITTADINO. RISULTA DOTATA DI TUTTI I PRINCIPALI SERVIZI ED E' CARATTERIZZATA DA VIABILITA' AMPIA, POSSIBILITA' DI PARCHEGGIO E PRESENZA DI SPAZI VERDI. L'APPARTAMENTO SI TROVA AL PIANO PRIMO ED E' RAGGIUNGIBILE DA VANO SCALA INTERNO, SENZA ASCENSORE. ESSO E' DOTATO DI CANTINA POSTA AL PIANO AMMEZZATO E PRESENTA FINITURE E MATERIALI DI QUALITA', IMPIANTO CONDIZIONAMENTO ESTIVO, RISCALDAMENTO AUTONOMO, VASCA CON IDROMASSAGGIO. NON RISULTA DOTATO DI SPAZI ESTERNI.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		