



Dott. Ing. Spinelli Claudio

Via Follereau 45

60044 Fabriano (AN)

Tel. 0732.250751 338.8138801



ELABORATO PERITALE



Tribunale Ordinario di Ancona – Sezione Seconda Civile

R.G. 385/2021

/



| | |
|------------------|----|
| 0. INDICE..... | 2 |
| 1. PREMESSA..... | 3 |
| 2. PERIZIA..... | 3 |
| 3. STIMA..... | 10 |

1. PREMESSA

Nell'udienza del 14.07.2021 il Giudice, Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, mi nominava CTU in questa procedura, in sostituzione del precedente perito, che aveva anche redatto la perizia di stima nell'Es. Imm. 390/2010, e che non aveva preso in carico le operazioni peritali. All'udienza del 08.09.2021 prestavo giuramento di rito e mi veniva posto il seguente quesito, richiamandosi al verbale dell'udienza del 05.05.2021:

"... che il Giudice integri fin d'ora la perizia di stima al fine di consentire la specifica determinazione circa la non comoda divisibilità del bene in natura, nonché ai fini dell'eventuale aggiornamento del valore di stima del cespite".

Mi venivano concessi 90 gg dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della bozza di elaborato peritale alle parti; le operazioni peritali iniziavano il 21.09.2021, come anche dichiarato all'udienza del 08.09.2021, previa comunicazione data alle parti stesse.

Lo stesso giorno ho estratto copia, presso il Tribunale, della perizia già redatta dal precedente CTU nel 2014 in merito alla Es. Imm. 390/2010.

Successivamente ho eseguito l'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Fabriano per la verifica della conformità urbanistica degli immobili, e presso l'Anagrafe dello stesso comune per la verifica dei residenti e di eventuali convenzioni matrimoniali.

Il 21.09.2021 facevo richiesto di esistenza dell'APE alla Regione Marche, la quale rispondeva negativamente il giorno successivo; il 05.10.2021 facevo quindi richiesta al Giudice di autorizzazione alla redazione dell'APE, autorizzazione concessa il 18.10.2021.

Viene nuovamente scritta la perizia, sia per aggiungere informazioni che il precedente perito non aveva scritto nella sua datata 2014, che per aggiornarla alle indicazioni che si richiedono ora.

Il 17.12.2021 inviavo, a mezzo mail, la bozza di perizia alle parti; il 20.12.2021 mi rispondeva l'Avv. ***** con alcune osservazioni riguardo il diritto di proprietà posto in vendita, osservazioni che sono state recepite.

2. PERIZIA

I beni oggetto della perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene n° 1: Appartamento ubicato a Fabriano (AN) Via Profili n° 31, piano primo con annessa cantina al piano seminterrato;
- Bene n° 2: Garage ubicato a Fabriano (AN) Via Profili n° 31, al piano seminterrato.

Bene n° 1

Descrizione. Si tratta di un appartamento situato al 1° piano di un edificio residenziale (costituito da 6 livelli, di cui uno parzialmente interrato ed un sottotetto con copertura a falde inclinate e destinazione soffitta) realizzato all'inizio degli anni '80 vicino Via Dante, in una zona che allora era semiperiferica; l'edificio è dotato di due scale e due ascensori, con totali 16 appartamenti e relative autorimesse al piano seminterrato. Ora la zona, causa dell'espansione edilizia, è praticamente diventata semicentrale, dotata di tutte le reti infrastrutturali.

L'edificio è diviso in due parti, di 8 appartamenti ciascuna, servite ognuna da una scala ed un ascensore.

L'appartamento è composto da salone, cucina, tre camere, corridoio, due servizi igienici e due terrazzi. Al piano seminterrato è situata la cantina. Il sottotetto, condominiale, è stato diviso con pareti in laterizio, in modo da realizzare tante piccole soffitte quanti sono gli appartamenti, utilizzate da ciascun proprietario

delle unità immobiliari; non è stata fatta alcuna divisione né rogito notarile, il tutto è scaturito dall'accordo fra i condomini, come indicato nell'allegata dichiarazione dell'amministratore.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Non è stato effettuato accesso forzoso.

Completezza documentazione ex art. 567. Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc comma 2.

Titolarità. L'immobile appartiene alle seguenti persone:

- ***** (proprietario 4/9) C.F. *****
- ***** (proprietario 1/9) C.F. ***** esecutato
- ***** (proprietario 4/9) C.F. ***** esecutato

***** è in stato di separazione consensuale fra coniugi ed in attesa della cessazione degli effetti civili del matrimonio (vedere l'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

***** è coniugato in regime di separazione dei beni (vedere l'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

***** è coniugato in regime di separazione dei beni (vedere l'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Confini. L'appartamento confina con vano scala, soffitta condominiale, *****, *****, *****.

Consistenza. La consistenza è la seguente

| | <i>Sup. netta</i> | <i>Sup. lorda</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Sup. convenzionale</i> | <i>H</i> | <i>Piano</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------------------|----------|--------------|
| Abitazione | 101,73 | 110,54 | 1,00 | 110,54 | 2,72 | 1 |
| Balcone scoperto | 4,71 | 5,28 | 0,25 | 1,32 | 2,80 | 1 |
| Balcone scoperto | 9,14 | 9,94 | 0,25 | 2,48 | 2,80 | 1 |
| Cantina | 8,95 | 10,30 | 0,20 | 2,06 | 2,36 | ST |
| Superficie convenzionale complessiva | | | mq. | 116,40 | | |

Dati catastali. Catastalmente l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio n° 97 particella n° 744 sub 6 categoria A/2 classe 6 consistenza 6,5 vani rendita € 503,55.

Esiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Stato conservativo. L'edificio, nel suo insieme, è in più che discreto stato conservativo. L'unità immobiliare presenta finiture datate ma buone in uno stato di conservazione ugualmente buono.

Parti comuni. L'unità immobiliare gode degli spazi comuni del fabbricato, della scala condominiale e dell'ascensore, oltre che della soffitta sia nella parte comune che in quella riservata, ma non di proprietà, come da dichiarazione dell'amministratore.

Caratteristiche costruttive prevalenti. Non si hanno indicazioni riguardo le fondazioni, si può ipotizzare che siano in cls armato di tipo diretto.

L'unità immobiliare ha due lati completamente scoperti, con esposizione a nord-est e sud-ovest, mentre gli altri due lati confinano con altre unità immobiliari e vano scala/ascensore.

L'altezza utile interna è di circa cm 272.

La struttura portante è a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato.

I solai sono in latero-cemento.

La copertura dell'edificio è in latero-cemento a falde inclinate.

Le pareti esterne sono intonacate e pitturate. Le pareti interne sono intonacate e pitturate a tempera, in buono stato; i due bagni e parte della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica, i soffitti sono intonacati e pitturati con tempera.

I pavimenti interni sono in mattonelle di ceramica, quelli delle camere in parquet, i terrazzi in grès rosso.

Le porte interne sono in legno tamburato, quella fra zona giorno e zona notte è con vetri, quella della

cucina è a soffietto; gli infissi esterni sono in legno con vetro termico, alcuni presentano il doppio infisso esterno in alluminio, l'oscuramento avviene tramite avvolgibili.

Non sono presenti volte.

La scala condominiale ha pianerottoli e gradini in travertino con ringhiera in acciaio verniciato e corrimano in legno; è presente l'ascensore.

L'impianto elettrico è sottotraccia, c'è quadretto di sezionamento; non è stata reperita la dichiarazione di conformità. L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con caldaia posizionata nella cucina, sono presenti radiatori in alluminio; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia (si allega la dichiarazione di conformità relativa alla sostituzione della caldaia eseguita nel 2000). È presente un impianto di condizionamento con split posizionati nel salone e nel corridoio della zona notte, con gruppo refrigerante nel balcone della camera.

Non è presente terreno esclusivo.

Il garage, di proprietà degli esecutati e di terza persona, costituisce il bene n° 2.

Al 5°P è presente la soffitta, utilizzata dai proprietari, ma non di proprietà.

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dagli spazi comuni esterni, da quelli interni, dall'ascensore condominiale, dalla soffitta, dalle zone di manovra dell'autorimessa del primo piano sottostrada e da un locale/ripostiglio comune posto al piano seminterrato dietro l'ascensore con accesso dall'esterno.

Stato di occupazione. L'unità immobiliare è occupata da:

- *****
- ***** esecutato
- ***** esecutato

come risulta anche dall'allegato stato di famiglia e residenza.

Provenienze ventennali.

- Dal 14.09.1982 al 07.07.1983 proprietà Cooperativa ***** srl per 1/1 per costituzione
- Dal 07.07.1983 al 17.12.2009 proprietà ***** nata a ***** (MC) il **.**.**** CF ***** e ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** in comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio ***** di Fabriano (AN) del **.**.**** Rep. ****/****
- Dal 17.12.2009 al 05.10.2013 proprietà ***** nata a ***** (MC) il **.**.**** CF ***** per 12/18, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 2/18, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 2/18, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 2/18, per dichiarazione di successione in morte di ***** registrata a Fabriano (AN) al n. ** vol. ****
- Dal 05.10.2013 ad oggi proprietà ***** nato a ***** (AN) il ***** CF ***** per 4/9, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 1/9, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 4/9, per dichiarazione di successione in morte di ***** registrata a Jesi (AN) al n. **** vol. ****

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. **** R.P. quota 4/18 importo € 80.000,00 a favore della ***** contro ***** e ***** capitale € 57.482,12 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. ***** R.G. e n. **** R.P. quota 4/18 importo € 200.000,00 a favore della ***** contro ***** e ***** capitale € 576.483,27 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. ***** R.G. e n. **** R.P. quota 4/18 importo € 20.000,00 a favore della ***** contro ***** e ***** capitale € 17.299,53 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. ***** R.G. e n. **** R.P. quota 3/9 importo € 200.000,00 a favore della ***** contro ***** capitale € 576.483,27 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. ***** R.G. e n. **** R.P. quota 3/9 importo € 20.000,00 a favore della ***** contro ***** capitale € 17.299,53 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. ***** R.G. e n. **** R.P. quota 3/9 importo € 80.000,00 a favore della ***** contro ***** capitale € 57.482,12 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. ***** R.G. e n. ***** R.P. quota 4/9 importo € 1.533.243,92 a favore della ***** contro ***** capitale € 766.621,96 rogante ***** in data **.**.**** rep. ****/****

Trascrizioni:

- Pignoramento di immobili trascritto in Ancona il **.**.**** al n. ***** R.G. e n. 11974 R.P. quota 4/18 a favore della ***** contro ***** e ***** rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****
- Pignoramento di immobili trascritto in Ancona il **.**.**** al n. ***** R.G. e n. ***** R.P. quota 4/9 a favore della ***** contro ***** rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****
- Domanda giudiziale di divisione giudiziale trascritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. ***** R.P. a favore di ***** , ***** , ***** e ***** contro ***** , ***** e ***** rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

Oneri di cancellazione:

Le formalità riguardano entrambi i beni, per cui i costi di cancellazione vanno divisi a metà.

- Costo cancellazione imposta di bollo n° 9 x € 59 = € 531,00
- Costo cancellazione tassa ipotecaria n° 9 x € 35 = € 315,00
- Costo cancellazione imposta ipotecaria (per ipoteche legali o giudiziali, n° 4) 0,5% del debito = 0,5% x 1.417.886,88 = € 7.089,44
- Costo cancellazione imposta ipotecaria (per pignoramenti) n° 2 x € 200 = € 400,00

con un totale a carico del bene n° 1 (531,00+315,00+7.089,44+400,00)/2 = € 4.167,72

Normativa urbanistica. L'edificio è situato nell'immediata periferia del centro abitato, in zona di completamento residenziale semiestensiva classificata B3 dal PRG vigente, regolamentata dall'art. 16.1 delle NTA.

Regolarità edilizia. L'immobile è regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n° 4618 del 07.08.1979 e variante n° 1403 del 05.03.1980. E' stata rilasciata l'agibilità n° 2380 del 02.07.1980.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile, per cui il CTU è stato autorizzato dal Giudice alla redazione dell'APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Esiste la dichiarazione di conformità della caldaia, non esiste la dichiarazione di conformità della linea gas
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Non esistendo l'APE, come risulta da richiesta fatta alla Regione Marche e conseguente risposta negativa (entrambe allegate), il CTU ha chiesto ed ottenuto, da parte del Giudice, l'autorizzazione alla sua redazione. Il sottotetto, condominiale, è stato diviso con pareti in laterizio, in modo da realizzare tante piccole soffitte quanti sono gli appartamenti, utilizzate da ciascun proprietario delle unità immobiliari; non è stata fatta alcuna divisione né rogito notarile, il tutto è scaturito dall'accordo fra i condomini, come indicato nell'allegata dichiarazione dell'amministratore.

La regolarizzazione urbanistica comporta la presentazione di una CILA in sanatoria con un costo stimato, fra pagamento del tecnico, dei diritti di segreteria e delle sanzioni, in € 2.000 complessivi. Non è necessaria la regolarizzazione catastale in quanto il sottotetto è un bene comune non censibile e quindi, giustamente, non è stato rappresentato in alcuna planimetria. Il sottotetto, anche se diviso in locali, rimarrebbe condominiale, pertanto il costo della regolarizzazione va diviso fra gli otto appartamenti; la quota a carico dell'unità immobiliare in questione è quindi di € 250, da detrarre dal valore di stima.

Vincoli ed oneri condominiali. Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali: nel 2020 sono state pagate spese per € 385,25. Non risultano deliberate spese straordinarie. I millesimi relativi all'unità immobiliare sono 115,935

Bene n° 2

Descrizione. Si tratta dell'autorimessa relativa all'appartamento di cui al bene n° 1, situata al piano seminterrato di un edificio residenziale (costituito da 6 livelli, di cui uno parzialmente interrato ed un sottotetto con copertura a falde inclinate e destinazione soffitta) realizzato all'inizio degli anni '80 vicino Via Dante, in una zona che allora era semiperiferica; l'edificio è dotato di due scale e due ascensori, con totali 16 appartamenti e relative autorimesse al piano seminterrato. Ora la zona, causa dell'espansione edilizia, è praticamente diventata semicentrale, dotata di tutte le reti infrastrutturali.

L'edificio è diviso in due parti, di 8 appartamenti ciascuna, servite ognuna da una scala ed un ascensore.

L'autorimessa è accessibile dall'esterno tramite accesso carrabile munito di serranda motorizzata e dall'interno, dal corridoio condominiale, tramite porta pedonale; è costituita da un unico ambiente.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Non è stato effettuato accesso forzoso.

Completezza documentazione ex art. 567. Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc comma 2.

Titolarità. L'immobile appartiene alle seguenti persone:

- ***** (proprietario 4/9) C.F. *****
- ***** (proprietario 1/9) C.F. ***** esecutato
- ***** (proprietario 4/9) C.F. ***** esecutato

***** è in stato di separazione consensuale fra coniugi ed in attesa della cessazione degli effetti civili del matrimonio (vedere l'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

***** è coniugato in regime di separazione dei beni (vedere l'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

***** è coniugato in regime di separazione dei beni (vedere l'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

Confini. Il garage confina con corridoio condominiale, *****, spazio esterno.

Consistenza. La consistenza è la seguente

| | <i>Sup. netta</i> | <i>Sup. lorda</i> | <i>Coeff.</i> | <i>Sup. convenzionale</i> | <i>H</i> | <i>Piano</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|---------------------------|----------|--------------|
| Garage | 15,56 | 17,30 | 1,00 | 17,30 | 2,40 | ST |
| Superficie convenzionale complessiva | | | mq. | 17,30 | | |

Dati catastali. Catastalmente l'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio n° 97 particella n° 744 sub 16 categoria C/6 classe 6 consistenza 16 mq rendita € 52,89.

Esiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

Stato conservativo. L'edificio, nel suo insieme, è in più che discreto stato conservativo. L'unità immobiliare presenta finiture datate ma in discreto stato di conservazione.

Parti comuni. L'unità immobiliare gode degli spazi comuni del fabbricato, della scala condominiale e dell'ascensore, oltre che della soffitta sia nella parte comune che in quella riservata, ma non di proprietà, come da dichiarazione dell'amministratore.

Caratteristiche costruttive prevalenti. Non si hanno indicazioni riguardo le fondazioni, si può ipotizzare che siano in cls armato di tipo diretto.

L'unità immobiliare ha un solo lato completamente scoperto, con esposizione a nord-est, mentre gli altri tre lati confinano con altre unità immobiliari e corridoio condominiale.

L'altezza utile interna è di circa cm 240.

La struttura portante è a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato.

I solai sono in latero-cemento.

La copertura dell'edificio è in latero-cemento a falde inclinate.

Le pareti esterne sono intonacate e pitturate. Le pareti interne sono intonacate e pitturate a tempera, in buono stato.

Il pavimento interno è in mattonelle di ceramica.

La porta interna pedonale è in lamiera zincata, quella esterna carrabile è sempre in lamiera zincata, motorizzata.

Non sono presenti volte.

La scala condominiale ha pianerottoli e gradini in travertino con ringhiera in acciaio verniciato e corrimano in legno; è presente l'ascensore.

L'impianto elettrico (collegato a quello del bene n° 1) è sottotraccia, è presente un rubinetto per l'acqua potabile (il cui impianto è collegato con quello del bene n° 1), non è presente impianto di riscaldamento.

Non è presente terreno esclusivo.

Al 5°P è presente la soffitta, utilizzata dai proprietari, ma non di proprietà.

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dagli spazi comuni esterni, da quelli interni, dall'ascensore condominiale, dalla soffitta, dalle zone di manovra dell'autorimessa del primo piano sottostrada e da un locale/ripostiglio comune posto al piano seminterrato dietro l'ascensore con accesso dall'esterno.

Stato di occupazione. L'unità immobiliare è utilizzata da:

- *****
- ***** eseguito
- ***** eseguito

Provenienze ventennali.

- Dal 14.09.1982 al 07.07.1983 proprietà Cooperativa ***** srl per 1/1 per costituzione

- Dal 07.07.1983 al 17.12.2009 proprietà ***** nata a ***** (MC) il **.**.**** CF ***** e ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** in comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio ***** di Fabriano (AN) del **.**.**** Rep. ****/****

- Dal 17.12.2009 al 05.10.2013 proprietà ***** nata a ***** (MC) il **.**.**** CF ***** per 12/18, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 2/18, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 2/18, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 2/18, per dichiarazione di successione in morte di ***** registrata a Fabriano (AN) al n. ** vol. ****

- Dal 05.10.2013 ad oggi proprietà ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 4/9, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 1/9, ***** nato a ***** (AN) il **.**.**** CF ***** per 4/9, per dichiarazione di successione in morte di ***** registrata a Jesi (AN) al n. **** vol. ****

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. **** R.P. quota 4/18 importo € 80.000,00 a favore della ***** contro ***** e ***** capitale € 57.482,12 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. **** R.P. quota 4/18 importo € 200.000,00 a favore della ***** contro ***** e ***** capitale € 576.483,27 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. **** R.P. quota 4/18 importo € 20.000,00 a favore della ***** contro ***** e ***** capitale € 17.299,53 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. **** R.P. quota 3/9 importo € 200.000,00 a favore della ***** contro ***** capitale € 576.483,27 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. **** R.P. quota 3/9 importo € 20.000,00 a favore della ***** contro ***** capitale € 17.299,53 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. **** R.P. quota 3/9 importo € 80.000,00 a favore della ***** contro ***** capitale € 57.482,12 rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo iscritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. **** R.P. quota 4/9 importo € 1.533.243,92 a favore della ***** contro ***** capitale € 766.621,96 rogante ***** in data **.**.**** rep. ****/****

Trascrizioni:

- Pignoramento di immobili trascritto in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. 11974 R.P. quota 4/18 a favore della ***** contro ***** e ***** rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

- Pignoramento di immobili trascritto in Ancona il **.**.**** al n. ***** R.G. e n. ***** R.P. quota 4/9 a favore della ***** contro ***** rogante Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ****

- Domanda giudiziale di divisione giudiziale trascritta in Ancona il **.**.**** al n. **** R.G. e n. ***** R.P. a favore di *****, *****, ***** e ***** contro *****, ***** e ***** rogante Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ancona in data **.**.**** rep. ***

Oneri di cancellazione:

Le formalità riguardano entrambi i beni, per cui i costi di cancellazione vanno divisi a metà.

- Costo cancellazione imposta di bollo n° 9 x € 59 = € 531,00
 - Costo cancellazione tassa ipotecaria n° 9 x € 35 = € 315,00
 - Costo cancellazione imposta ipotecaria (per ipoteche legali o giudiziali, n° 4)
0,5% del debito = 0,5% x 1.417.886,88 = € 7.089,44
 - Costo cancellazione imposta ipotecaria (per pignoramenti) n° 2 x € 200 = € 400,00
- con un totale a carico del bene n° 2 (531,00+315,00+7.089,44+400,00)/2 = € 4.167,72

Normativa urbanistica. L'edificio è situato nell'immediata periferia del centro abitato, in zona di completamento residenziale semiestensiva classificata B3 dal PRG vigente, regolamentata dall'art. 16.1 delle NTA.

Regolarità edilizia. L'immobile è regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n° 4618 del 07.08.1979 e variante n° 1403 del 05.03.1980. E' stata rilasciata l'agibilità n° 2380 del 02.07.1980.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Vincoli ed oneri condominiali. Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali: sono da attribuire esclusivamente al bene n° 1, in quanto non sono state comunicati, da parte dell'amministratore, millesimi esclusivi relativi al garage.

3. STIMA

Il valore commerciale dei beni 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.

In considerazione del fatto che i due beni hanno in comune gli impianti elettrico ed idrico, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO.

Bene n° 1.

Appartamento ubicato a Fabriano (AN) Via Profili n° 31, piano primo con annessa cantina al piano seminterrato.

Si tratta di un appartamento situato al 1° piano di un edificio residenziale (costituito da 6 livelli, di cui uno parzialmente interrato ed un sottotetto con copertura a falde inclinate e destinazione soffitta) realizzato all'inizio degli anni '80 vicino Via Dante, in una zona che allora era semiperiferica; l'edificio è dotato di due scale e due ascensori, con totali 16 appartamenti e relative autorimesse al piano seminterrato. Ora la zona, causa dell'espansione edilizia, è praticamente diventata semicentrale, dotata di tutte le reti infrastrutturali. L'edificio è diviso in due parti, di 8 appartamenti ciascuna, servite ognuna da una scala ed un ascensore.

L'appartamento è composto da salone, cucina, tre camere, corridoio, due servizi igienici e due terrazzi. Al piano seminterrato è situata la cantina. Il sottotetto, condominiale, è stato diviso con pareti in laterizio, in modo da realizzare tante piccole soffitte quanti sono gli appartamenti, utilizzate da ciascun proprietario delle unità immobiliari; non è stata fatta alcuna divisione né rogito notarile, il tutto è scaturito dall'accordo fra i condomini, come indicato nell'allegata dichiarazione dell'amministratore.

È identificato al catasto fabbricati foglio 97 part. 744 sub 6 cat. A/2 cl. 6 consistenza 6,5 vani rendita € 503,55

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Sono state adottate le valutazioni di mercato della zona in questione e confrontate con quanto indicato dall'OMI.

Il valore utilizzato tiene conto della discreta/buona qualità dei materiali utilizzati per le finiture interne, anche se datati, ed anche della presenza dell'ascensore condominiale.

Valore unitario €/mq 800,00

Valore di stima dell'intero bene: mq. 116,40 x €/mq 800,00 = € 93.120,00

Dal valore di stima come sopra determinato, andranno detratti i costi di regolarizzazione del sottotetto, come calcolati nella sezione "Regolarità edilizia" € 250,00 (quota spettante all'unità immobiliare) e quelli per la cancellazione delle formalità, come calcolati nella sezione "Formalità pregiudizievoli" € 4.167,72.

Bene n° 2.

Garage ubicato a Fabriano (AN) Via Profili n° 31, al piano seminterrato.

Si tratta dell'autorimessa relativa all'appartamento di cui al bene n° 1, situata al piano seminterrato di un edificio residenziale (costituito da 6 livelli, di cui uno parzialmente interrato ed un sottotetto con copertura a falde inclinate e destinazione soffitta) realizzato all'inizio degli anni '80 vicino Via Dante, in una zona che allora era semiperiferica; l'edificio è dotato di due scale e due ascensori, con totali 16 appartamenti e relative autorimesse al piano seminterrato. Ora la zona, causa dell'espansione edilizia, è praticamente diventata semicentrale, dotata di tutte le reti infrastrutturali.

L'edificio è diviso in due parti, di 8 appartamenti ciascuna, servite ognuna da una scala ed un ascensore.

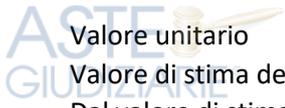
L'autorimessa è accessibile dall'esterno tramite accesso carrabile munito di serranda motorizzata e dall'interno, dal corridoio condominiale, tramite porta pedonale; è costituita da un unico ambiente.

È identificato al catasto fabbricati foglio 97 part. 744 sub 16 cat. C/6 cl. 6 consistenza 16 mq rendita € 52,89

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Sono state adottate le valutazioni di mercato della zona in questione e confrontate con quanto indicato dall'OMI.

Il valore utilizzato tiene conto della discreta/buona qualità dei materiali utilizzati per le finiture interne, anche se datati, ed anche della presenza dell'ascensore condominiale.



Valore unitario

€/mq 400,00

Valore di stima dell'intero bene:

mq. 17,30 x €/mq 400,00 = € 6.920,00

Dal valore di stima come sopra determinato, vanno detratti i costi per la cancellazione delle formalità, come calcolati nella sezione "Formalità pregiudizievoli" € 4.167,72.



L'intero lotto (sia il bene n° 1 che il bene n° 2) **risulta non comodamente divisibile in natura**; infatti entrambi i beni hanno accessi unici, l'appartamento ha una sola cucina,

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferito.



Fabriano, 14.01.202

Il CTU Dott. Ing. Spinelli Claudio

