

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bizzarri Damiano, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1.....	3
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	4
Consistenza.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	5
Dati Catastali.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	6
Stato conservativo	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	6
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	7
Provenienze Ventennali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	8
Regolarità edilizia	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	9
Stima / Formazione lotti.....	10

All'udienza del 13/06/2023, il sottoscritto Geom. Bizzarri Damiano, con studio in Via dell'Artigianato, 12 - 60010 - Ostra (AN), email damiano@studiotecnico-domus.it, PEC damiano.bizzarri@geopec.it, Tel. 071 688206, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Trattasi di abitazione cielo-terra, situata in Piazza Leopardi n. 1, all'interno del centro storico del Comune di Belvedere Ostrense.

L'immobile è composto da 4 piani, di cui 1 interrato e 3 fuori terra.

Al piano interrato sono presenti dei locali di sgombero ed una ex centrale termica.

Al piano terra, posto su 2 livelli, vi è un locale destinato a cucina-soggiorno, un disimpegno ed un servizio igienico nel sottoscala.

A tale piano si accede o tramite il vano scala comune da Piazza Leopardi oppure dalla portafinestra del locale cucina-soggiorno che dà su via Castelvechio.

Al piano primo si accede tramite una scala in legno la quale porta direttamente ad un locale soggiorno (attualmente utilizzato come camera da letto) ed una cucina.

Il secondo ed ultimo piano è destinato a zona notte con 2 camere ed un bagno.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Trattasi di garage posto al piano terra di un immobile cielo-terra all'interno del centro storico del comune di Belvedere Ostrense.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	172,00 mq	222,00 mq	1	222,00 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	222,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	222,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	133	5		A4	2	7 vani	177 mq	227,76 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stato rilasciato dal Comune di Belvedere Ostrense, Permesso di Costruire n. 3/2010 del 27/04/2010 per "variazione destinazione d'uso di una autorimessa pe realizzazione servizio igienico e disimpegno con variazione di prospetto"

Tale pratica risulta essere non ultimata e pertanto occorrerà richiedere:

- Autorizzazione per ultimazione lavori non ultimati nei termini,
- Variante in quanto le divisioni sono state eseguite diversamente da quanto autorizzato con P.d.C.

- Variazione catastale per fusione
- Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	133	5		A4	2	7 vani	177 mq	227,76 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' stato rilasciato dal Comune di Belvedere Ostrense, Permesso di Costruire n. 3/2010 del 27/04/2010 per "variazione destinazione d'uso di una autorimessa pe realizzazione servizio igienico e disimpegno con variazione di prospetto"

Tale pratica risulta essere non ultimata e pertanto occorrerà richiedere:

- Autorizzazione per ultimazione lavori non ultimati nei termini,
- Variante in quanto le divisioni sono state eseguite diversamente da quanto autorizzato con P.d.C.
- Variazione catastale per fusione
- Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Esternamente, l'intero fabbricato risulta essere in buono stato di conservazione; la manutenzione straordinaria della copertura e delle facciate esterne è stata eseguita nell'anno 2003.

Anche internamente lo stato di conservazione risulta essere buono, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno ed i pavimenti in piastrelle di monocottura.

Gli infissi di finestre e portefinestre sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in legno.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici sottotraccia con impianto di riscaldamento a radiatori e caldaia a metano.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Esternamente, l'intero fabbricato risulta essere in buono stato di conservazione; la manutenzione straordinaria della copertura e delle facciate esterne è stata eseguita nell'anno 2003.

Anche internamente lo stato di conservazione risulta essere buono, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, le porte sono in legno ed i pavimenti in piastrelle di monocottura.

Gli infissi di finestre e portefinestre sono in legno con vetro singolo e persiane esterne in legno.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici sottotraccia con impianto di riscaldamento a radiatori e caldaia a metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1990 al 26/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis Maria Luisa	28/06/1990	22586	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2006	**** Omissis ****	Donazione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guarracino Giuseppe	26/10/2006	29681/6914	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'atto del Notaio Guarracino Giuseppe è stato annotato di inefficacia totale con annotazione n. 1091 del 18/06/2014

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1990 al 26/10/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis Maria Luisa	28/06/1990	22586	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guarracino Giuseppe	26/10/2006	29681/6914	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'atto del Notaio Guarracino Giuseppe è stato annotato di inefficacia totale con annotazione n. 1091 del 18/06/2014

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1967 e non esistono concessioni depositate presso il Comune per la realizzazione dello stesso.

Risultano depositate in comune le seguenti pratiche:

- Autorizzazione Edilizia n. 5/95 del 09/03/1995 per "riparazione pensilina sul retro"
- Concessione edilizia in sanatoria n. 23 del 05/06/1999 prot. n. 2408 del 30/06/1987
- DIA 361/2003 del 28/06/2003 per "manutenzione straordinaria della copertura"
- DIA 365/2003 del 29/07/2003 per "tinteggiatura delle pareti esterne"
- Permesso di Costruire n. 3/2010 del 27/04/2010 per "variazione destinazione d'uso di una autorimessa per realizzazione servizio igienico e disimpegno con variazione di prospetto"

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e progetto depositato in quanto i lavori eseguiti a seguito del rilascio del P.d.C. n. 3/2010 non sono conformi a quanto indicato nel progetto depositato.

Quest'ultima pratica risulta essere ancora non chiusa e pertanto occorrerà richiedere:

- Autorizzazione urbanistica per ultimazione lavori non ultimati nei termini,
- Variante in quanto le divisioni sono state eseguite diversamente da quanto autorizzato con P.d.C.
- Variazione catastale per fusione
- Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BELVEDERE OSTRENSE (AN) - PIAZZA LEOPARDI, 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 1967 e non esistono concessioni depositate presso il Comune per la realizzazione dello stesso.

Risultano depositate in comune le seguenti pratiche:

- Autorizzazione Edilizia n. 5/95 del 09/03/1995 per "riparazione pensilina sul retro"
- Concessione edilizia in sanatoria n. 23 del 05/06/1999 prot. n. 2408 del 30/06/1987
- DIA 361/2003 del 28/06/2003 per "manutenzione straordinaria della copertura"
- DIA 365/2003 del 29/07/2003 per "tinteggiatura delle pareti esterne"
- Permesso di Costruire n. 3/2010 del 27/04/2010 per "variazione destinazione d'uso di una autorimessa per realizzazione servizio igienico e disimpegno con variazione di prospetto"

Non esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e progetto depositato in quanto i lavori eseguiti a seguito del rilascio del P.d.C. n. 3/2010 non sono conformi a quanto indicato nel progetto depositato.

Quest'ultima pratica risulta essere ancora non chiusa e pertanto occorrerà richiedere:

- Autorizzazione urbanistica per ultimazione lavori non ultimati nei termini,
- Variante in quanto le divisioni sono state eseguite diversamente da quanto autorizzato con P.d.C.
- Variazione catastale per fusione
- Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1

Trattasi di abitazione cielo-terra, situata in Piazza Leopardi n. 1, all'interno del centro storico del Comune di Belvedere Ostrense. L'immobile è composto da 4 piani, di cui 1 interrato e 3 fuori terra. Al piano interrato sono presenti dei locali di sgombero ed una ex centrale termica. Al piano terra, posto su 2 livelli, vi è un locale destinato a cucina-soggiorno, un disimpegno ed un servizio igienico nel sottoscala. A tale piano si accede o tramite il vano scala comune da Piazza Leopardi oppure dalla portafinestra del locale cucina-soggiorno che da su via Castelvechio. Al piano primo si accede tramite una scala in legno la quale porta direttamente ad un locale soggiorno (attualmente utilizzato come camera da letto) ed una cucina. Il secondo ed ultimo piano è destinato a zona notte con 2 camere ed un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 133, Sub. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 155.400,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1

Trattasi di garage posto al piano terra di un immobile cielo-terra all'interno del centro storico del comune di Belvedere Ostrense.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 133, Sub. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 11.200,00

Per la determinazione del valore del bene, si è ritenuto opportuno assegnare lo stesso valore unitario attribuito all'appartamento in quanto, seppur il bene sia ancora accatastato come garage, sul posto

risultano essere stati eseguiti lavori atti al cambio di destinazione d'uso ad abitazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	222,00 mq	700,00 €/mq	€ 155.400,00	100,00%	€ 155.400,00
Bene N° 2 - Garage Belvedere Ostrense (AN) - Piazza Leopardi, 1	16,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.200,00	100,00%	€ 11.200,00
Valore di stima:					€ 166.600,00

Valore di stima: € 166.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	6000,00	€
Arrotondamento	600,00	€

Valore finale di stima: € 160.000,00

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.

Ostra, li 05/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bizzarri Damiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica



- ✓ Altri allegati - Verbale inizio operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy

