

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fratini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ******** *Omissis* ******** *Omissis* ******** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ******** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

All'udienza del 24/06/2022, il sottoscritto Ing. Fratini Massimiliano, con studio in Via Falcone, 9/11 - 60030 - Monsano (AN), email massifratini@gmail.com, PEC massimiliano.fratini@ingpec.eu, Tel. 347 2524737, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Canaletto

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una laboratorio per arti e mestieri all'interno di un edificio situato nella zona industriale nord del comune di Senigallia (AN).

L'ubicazione dove sorge il fabbricato è una zona industriale nella periferia di Senigallia; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di fabbricati industriali (capannoni prefabbricati, e/o gettati in opera).

La zona ha un retico di ampie strade parallele tra loro, con marciapiedi; tutte le attività artigianali presenti nell'area hanno un proprio piazzale che forma il distacco dal marciapiede. Il fabbricato si trova a circa 800 m dalle principali vie di scorrimento veloce della città (complanare).

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. gettato in opera dei primi anni '80; l'edificio si presenta con 2 strutture giunte: 1 struttura di una sola elevazione che costituisce il laboratorio e l'altra struttura di 3 elevazioni in cui è presente la parte uffici/negozi al piano terra e appartamento ai piani superiori.

Il solaio di copertura è piano.

Le pareti esterne sono intonacate e necessitano di una pulitura superficiale; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate.

Il pavimento è di tipo industriale con finitura a cemento. Gli infissi sono in metallo, non è presente impianto di riscaldamento, ma solo impianto elettrico.

Le condizioni generali sono discrete.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Canaletto

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 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

Il fabbricato al centro della propria corte confina a nord, est e ovest con le corti di altri fabbricati industriali, mentre a sud con via Caneletto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Laboratorio per arti e mestieri	694,00 mq	708,00 mq	1,00	708,00 mq	5,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				708,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				708,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	579	4		C3	7		725 mq	2396,36 €	T-1	

PATTI

L'immobile è attualmente occupato dall'attività "XXXXXXXXXXXXXXXXX", sempre appartenente agli esecutati; la signora **** Omissis **** in sede di sopralluogo si è riservata di fornire copia del contratto di affitto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. gettato in opera dei primi anni '80; l'edificio si presenta con 2 strutture giuntate: 1 struttura di una sola elevazione che costituisce il laboratorio e l'altra struttura di 3 elevazioni in cui è presente la parte uffici/negozio al piano terra e appartamento ai piani superiori.

Il solaio di copertura è piano.

Le pareti esterne sono intonacate e necessitano di una pulitura superficiale; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate.

Il pavimento è di tipo industriale con finitura a cemento. Gli infissi sono in metallo, non è presente impianto di riscaldamento, ma solo impianto elettrico.

Le condizioni generali sono discrete.

PARTI COMUNI

E' presente una corte comune di circa 940 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. gettato in opera dei primi anni '80; l'edificio si presenta con 2 strutture giuntate: 1 struttura di una sola elevazione che costituisce il laboratorio e l'altra struttura di 3 elevazioni in cui è presente la parte uffici/negozio al piano terra e appartamento ai piani superiori.

Il solaio sono in laterocemento, quello di copertura è piano.

Le pareti esterne sono intonacate e necessitano di una pulitura superficiale; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate.

Il pavimento è di tipo industriale con finitura a cemento. Gli infissi sono in metallo, non è presente impianto di riscaldamento, ma solo impianto elettrico.

Le condizioni generali sono discrete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'attività "xxxxxxxx", sempre appartenente agli esecutati; la signora **** Omissis **** in sede di sopralluogo si è riservata di fornire copia del contratto di affitto.

L'immobile è attualmente occupato dall'attività "xxxxxxxxxx", sempre appartenente agli esecutati; la signora **** Omissis **** in sede di sopralluogo si è riservata di fornire copia del contratto di affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/2001 al 08/07/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Paolo Poeti	30/12/1982	48194	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/01/1983	1094	810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2011 al 20/05/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/07/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/05/2012	9556	6869
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/07/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/05/2012	9556	6869

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			28/03/2012	164	9990
Dal 20/05/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/05/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/05/2021	11304	7599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			12/05/2021	216880	88888
		Dichiarazione di successione			
Dal 20/05/2020	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/05/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/05/2021	11304	7599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/05/2021	216880	88888

A **** Omissis ****, la quota all'intero della proprietà, del terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta con atto di compravendita del 30.12.1982 rep. n. 48194 Notaio Francesco Paolo Poeti di Senigallia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ANCONA il 29/03/2007
Reg. gen. 9035 - Reg. part. 2114

Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Ipoteca volontaria contro **** Omissis **** e **** Omissis **** entrambi deceduti.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 27/04/2016

Reg. gen. 7453 - Reg. part. 1193

Importo: € 18.851,55

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: A margine risulta ipoteca giudiziale n. 6700/1014 del 06.05.2020 derivante da decreto ingiuntivo del 06.04.2016

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 27/03/2019

Reg. gen. 6646 - Reg. part. 816

Importo: € 9.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: l'ipoteca è contro la sig.ra Sperandini Federica e contro il sig. **** Omissis **** deceduto.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 06/05/2020

Reg. gen. 6700 - Reg. part. 1014

Importo: € 18.851,55

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: l'ipoteca viene iscritta in estensione di quella iscritta il 27.04.2016 al n. 1193 già a carico di Sperandini Federica.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 31/05/2022

Reg. gen. 13526 - Reg. part. 8820

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona D zone DAP, art.18 delle NTA del PRG del comune di Senigallia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta 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'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato edificato in forza a:

- Concessione edilizia 68 del 18.04.1984 pratica edilizia 840/83;

- Variante pratica edilizia 1055/85;
- variante pratica edilizia 1391/86;
- rinnovo concessione edilizia pratica edilizia 99/259;
- pratica edilizia 2/2014.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Canaletto

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un laboratorio per arti e mestieri all'interno di un edificio situato nella zona industriale nord del comune di Senigallia (AN). L'ubicazione dove sorge il fabbricato è una zona industriale nella periferia di Senigallia; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di fabbricati industriali (capannoni prefabbricati, e/o gettati in opera). La zona ha un retico di ampie strade parallele tra loro, con marciapiedi; tutte le attività artigianali presenti nell'area hanno un proprio piazzale che forma il distacco dal marciapiede. Il fabbricato si trova a circa 800 m dalle principali vie di scorrimento veloce della città (complanare). Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. gettato in opera nei primi anni '80; l'edificio si presenta con 2 strutture giuntate: 1 struttura di una sola elevazione che costituisce il laboratorio e l'altra struttura di 3 elevazioni in cui è presente la parte uffici/negozio al piano terra e appartamento ai piani superiori. Il solaio di copertura è piano. Le pareti esterne sono intonacate e necessitano di una pulitura superficiale; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Il pavimento è di tipo industriale con finitura a cemento. Gli infissi sono in metallo, non è presente impianto di riscaldamento, ma solo impianto elettrico. Le condizioni generali sono discrete.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 579, Sub. 4, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 212.400,00

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima viene determinato in base al confronto con i prezzi medi commerciali correnti nella zona per immobili simili, basati sulla domanda e sull'offerta. Il parametro cui ci si riferisce è quello del prezzo al metro quadrato, in cui vengono considerate comprese pertinenze e quant'altro di immobiliare facente parte dell'unità catastale. Stabilita la tipologia dell'immobile, per addivenire al più probabile valore venale del bene, occorre individuare i seguenti fattori: 1.il valore unitario medio, espresso in euro al metroquadrato, che rappresenta il prezzo unitario medio di immobili nuovi o completamente ristrutturati, considerati pertanto in un ottimo stato di conservazione, riferito alla zona oggetto di stima; tale valore tiene conto dell'ubicazione, dell'appetibilità e dell'esposizione della zona e delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (presenza o meno di infrastrutture, servizi, sistema dei trasporti, etc...) 2.il più probabile valore di mercato unitario per l'immobile oggetto di stima, espresso in euro al metroquadrato, determinato applicando i coefficienti di differenziazione al valore unitario medio; tali coefficienti esprimono le caratteristiche intrinseche, proprie dell'immobile oggetto di stima (stato di conservazione, vetustà, altezza di piano, disponibilità, etc...) 3.la superficie convenzionale che rappresenta la somma della superficie commerciale dell'immobile, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali e della superficie commerciale accessoria, quest'ultima ridotta in funzione di opportuni coefficienti di differenziazione, in base alla destinazione d'uso. Il più probabile valore venale del bene oggetto di stima, viene pertanto ottenuto, moltiplicando le superfici convenzionali per il valore di mercato unitario come sopra determinati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Senigallia (AN) - Via Canaletto	708,00 mq	300,00 €/mq	€ 212.400,00	100,00%	€ 212.400,00
Valore di stima:					€ 212.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Fratini Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 06/10/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 06/10/2022)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Senigallia (AN) - Via Canaletto

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una laboratorio per arti e mestieri all'interno di un edificio situato nella zona industriale nord del comune di Senigallia (AN). L'ubicazione dove sorge il fabbricato è una zona industriale nella periferia di Senigallia; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di fabbricati industriali (capannoni prefabbricati, e/o gettati in opera). La zona ha un retico di ampie strade parallele tra loro, con marciapiedi; tutte le attività artigianali presenti nell'area hanno un proprio piazzale che forma il distacco dal marciapiede. Il fabbricato si trova a circa 800 m dalle principali vie di scorrimento veloce della città (complanare). Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. gettato in opera dei primi anni '80; l'edificio si presenta con 2 strutture giuntate: 1 struttura di una sola elevazione che costituisce il laboratorio e l'altra struttura di 3 elevazioni in cui è presente la parte uffici/negozi al piano terra e appartamento ai piani superiori. Il solaio di copertura è piano. Le pareti esterne sono intonacate e necessitano di una pulitura superficiale; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Il pavimento è di tipo industriale con finitura a cemento. Gli infissi sono in metallo, non è presente impianto di riscaldamento, ma solo impianto elettrico. Le condizioni generali sono discrete.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 579, Sub. 4, Categoria C3

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona D zone DAP, art.18 delle NTA del PRG del comune di Senigallia.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Via Canaletto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 579, Sub. 4, Categoria C3	Superficie	708,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. gettato in opera dei primi anni '80; l'edificio si presenta con 2 strutture giuntate: 1 struttura di una sola elevazione che costituisce il laboratorio e l'altra struttura di 3 elevazioni in cui è presente la parte uffici/negozio al piano terra e appartamento ai piani superiori. Il solaio di copertura è piano. Le pareti esterne sono intonacate e necessitano di una pulitura superficiale; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Il pavimento è di tipo industriale con finitura a cemento. Gli infissi sono in metallo, non è presente impianto di riscaldamento, ma solo impianto elettrico. Le condizioni generali sono discrete.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia è una laboratorio per arti e mestieri all'interno di un edificio situato nella zona industriale nord del comune di Senigallia (AN). L'ubicazione dove sorge il fabbricato è una zona industriale nella periferia di Senigallia; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di fabbricati industriali (capannoni prefabbricati, e/o gettati in opera). La zona ha un retico di ampie strade parallele tra loro, con marciapiedi; tutte le attività artigianali presenti nell'area hanno un proprio piazzale che forma il distacco dal marciapiede. Il fabbricato si trova a circa 800 m dalle principali vie di scorrimento veloce della città (complanare). Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. gettato in opera dei primi anni '80; l'edificio si presenta con 2 strutture giuntate: 1 struttura di una sola elevazione che costituisce il laboratorio e l'altra struttura di 3 elevazioni in cui è presente la parte uffici/negozio al piano terra e appartamento ai piani superiori. Il solaio di copertura è piano. Le pareti esterne sono intonacate e necessitano di una pulitura superficiale; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Il pavimento è di tipo industriale con finitura a cemento. Gli infissi sono in metallo, non è presente impianto di riscaldamento, ma solo impianto elettrico. Le condizioni generali sono discrete.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dall'attività "xxxxxxxxxxxxxxxx", sempre appartenente agli esecutati; la signora **** Omissis **** in sede di sopralluogo si è riservata di fornire copia del contratto di affitto.		