



COMUNE DI OSTRÀ



PROVINCIA DI ANCONA



STUDIO TECNICO
Geom. GIANFRANCO SETTEMBRINI



PERIZIA SU IMMOBILI DEI SIGG.RI



(Esecuzione Immobiliare 170/2024)



Il sottoscritto Geometra Settembrini Gianfranco iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1421, con studio in Ostra via Po, 2, su incarico del Sig. Giudice Dott.ssa MARIA LETIZIA MANTOVANI, in merito alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 170/2024 ha redatto la seguente perizia su porzione di proprietà immobiliare sita nel Comune di in via consistente in appartamento al piano secondo con garage e corte esclusiva al piano terra e soffitta al piano terzo rispondendo ai quesiti posti in sede di incarico.

PUNTO 1 In merito all'incarico ricevuto il sottoscritto, ed il Geom. Gabbianelli Moreno (collaboratore ed esecutore dell'APE richiesto) presa visione degli atti procedurali, ha concordato con il custode nominato Avv. Daniele Forotti, ricevuta la idonea documentazione da parte del Comune di Chiaravalle, la visita di rito, previo accordi telefonici concordandola per il giorno 20 del mese di Gennaio alle ore 10,00.

L'avvocato suddetto aveva già provveduto ad entrare nella proprietà, con sostituzione delle chiavi di accesso per permettere l'ingresso e l'inizio delle operazioni di rito, per la verifica dell'unità immobiliare, la presa visione delle caratteristiche tecniche, costruttive ed impiantistiche e la redazione della documentazione fotografica.

PUNTO 1a

Si precisa che i beni oggetto della presente perizia, presi singolarmente potrebbero essere divisibili in due lotti e, più precisamente l'appartamento sito al piano secondo con soffitta al piano terzo e corte al piano terra ed il garage al piano terra, essendo due unità separatamente accatastate.

Dalla visita effettuata si ritiene che, frazionare le unità con vendite separate non porterebbe alcun giovamento alla vendita dell'immobile, ma porterebbe



sicuramente ad un deprezzamento della unità abitativa se venduta senza posto auto dato che la corte al piano terra non può venire usata come parcheggio. Alla luce di ciò il sottoscritto ritiene che non sia consigliabile dividere le due unità e procede quindi alla stima dei beni, considerandoli come unico lotto.

PUNTO 2a

L' immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di più precisamente in

PUNTO 2b

La proprietà, ubicata in via è costituita da un appartamento posto al piano secondo con soffitta al piano quarto e corte esclusiva al piano terra e da un garage al piano terra di un condominio, nell' anno 1981, identificato a Catasto al Foglio 18 con particella n. 340 subalterno 3, Categoria C/6 Classe 7 consistenza mq. 18,00 Rendita Catastale € 38,11 e Sub. 9/15 Categoria A/2 Classe 3 consistenza 6,5 vani rendita Catastale € 503,55. L'accesso, sia del garage che dell'appartamento avviene dalla via pubblica mediante porta sezionale, sita nel portico comune per il garage e portone condominiale con apertura elettrica per l'appartamento. La proprietà è intestata, in regime di comunione legale dei beni ai Sigg.ri

PUNTO 2c

Le unità in oggetto hanno come dotazione comune con le altre unità immobiliari il vano scala, per l'accesso a tutte le unità immobiliari.

Dalle visure presso il N. C. E. U. si è potuto verificare che non esiste nessun elaborato planimetrico e quindi nessun subalterno identificativo delle parti comuni ma, sicuramente, sia il vano scala che il portico di ingresso al piano terra, e parte della corte esterna (esistono poi delle corti esclusive usate come orti o

giardini) possono essere considerati come spazi comuni. (Quanto suddetto viene meglio documentato nella planimetria catastale dell'appartamento in cui si nota, oltre all'unità immobiliare dei Sigg.ri suddetti anche la loro corte esclusiva e le parti comuni.

PUNTO 2d

Dalle verifiche urbanistiche e catastale si è potuto verificare la parziale corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e le tavole di progetto autorizzate dal Comune di poiché è stato effettuato un leggero spostamento dei tramezzi interni, con leggere modifiche sulle larghezze tra corridoio, (ampliato di 15 cm) e contestuale diminuzione delle stanze limitrofe sulla parte del prospetto principale della casa. Tale discordanza può essere tranquillamente sanata urbanisticamente presentando una Cila in sanatoria in Comune, pagando la sanzione prevista e modificando la planimetria catastale. Il tutto per un onere previsto di circa 2.300/2.500 € oltre oneri e Iva come per legge)

(i documenti catastali, vengono allegati con la lettera "A")

PUNTO 2e

Per gli immobili periziati, la situazione attuale risulta essere la seguente:

1. la proprietà oggetto della perizia risulta libera da persone e cose.

PUNTO 2g

Dall'esame dei certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona da me richiesti in data 27/01/2025 sui beni in oggetto di perizia risulta essere iscritte su entrambe le unità quanto segue:

1. TRASCRIZIONE x ATTO DI COMPRAVENDITA in data 20/07/2007
Registro Particolare 11442 Registro Generale 20346

2. ISCRIZIONE x IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
in data 20/07/2007 Registro Particolare 5119 Registro Generale 20347
3. TRASCRIZIONE x ATTO DI COMPRAVENDITA in data 23/01/2008
Registro Particolare 1106 Registro Generale 1779
4. TRASCRIZIONE x ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE
PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 02/08/2024 Registro Particolare
12397 Registro Generale 17133

(Tutti i dati di quanto suddetto sono ben visibili nelle visure ipotecarie allegate
con la lettera "B")

PUNTO 2h

Sul fabbricato sito in via via risulta costituito un condominio,
gestito da Amministratori di condominio.

Dalla situazione condominiale, risulta un debito, a carico dei Sigg. ri e
..... per un importo di € 199,10 CON DATA 15/11/2024

PUNTO 2i

La situazione urbanistica degli immobili, ad eccezione delle modifiche interne
descritte al punto 2d, risulta simile, ma non conforme ai progetti depositati
presso il Comune di con fabbricato autorizzato con Concessione n.
4/81 rilasciata il 12/01/1981. La non conformità riguarda la realizzazione delle
chiusure dei garages privati, con accesso dal portico comune al piano terra la cui
chiusura in muratura, su cui sono ubicate le porte di accesso carrabili, è stata
fatta 50 cm. più lunga di quanto autorizzato, e la conformazione del vano scala
comune, realizzato con la inversione delle rampe del vano scala comune che
girano in maniera opposta a quella di progetto. Premesso che il portico è già una
cubatura, e quindi non sono stati realizzati dei mc. in eccedenza a quanto
autorizzato, la discordanza riguarda la superficie chiusa destinata a garage ma,

tutti i garage sono stati allungati per cui nessun condomino può sentirsi penalizzato rispetto agli altri. (Logicamente anche per queste differenze andrebbe fatta una sanatoria comune per regolarizzare le superfici del portico comune e dei garages privati. Per quanto riguarda la pratica strutturale non ho trovato riscontri nei documenti consegnatimi dal Comune relativamente alla inversione del vano scala ma, in data 20/09/1982 il Sindaco del Comune di ha rilasciato un verbale di conformità tecnica ed igienico-sanitaria in data 20/09/1982 con contestuale autorizzazione di agibilità del fabbricato previo sopralluogo sia del Dirigente dell'Ufficio tecnico che del Responsabile della Sanità Pubblica.

[\(vedi documenti allegati sotto la lettera C\)](#)

PUNTO 2I

Il fabbricato in via rientra fra quelli per cui è previsto l'attestato di Prestazione Energetica per cui il sottoscritto, ha provveduto alla ricerca di eventuali attestati. Vista la mancanza di documentazione e la assenza dei proprietari, abbiamo rilevato la consistenza dell'impianto termico esistente, costituito da radiatori e caldaia a gas e proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

La classe energetica dell'appartamento risulta essere la "D"

[\(Il certificato ed il contratto di affitto vengono inseriti come allegato D\)](#)

PUNTO 2m (stima dei beni)

Per la stima dei beni oggetto della presenta perizia sono state verificate le misure in loco confrontandole con quanto riportate nelle tavole di progetto rilasciate dal Comune di

CALCOLO DELLE SUPERFICI

1. Superficie appartamento

= mq. 98,90

2. Superficie soffitta

= mq. 10,60

3. Superficie balcone

= mq. 12,51

4. Superficie garage

= mq. 15,45

5. Superficie corte esclusiva

= mq. 52,50

DEFINIZIONE DEI VALORI

1. Appartamento

= mq. 98,80 x 1.100/mq = € 106.680,00

2. Soffitta

= mq. 10,60 x 400/mq = € 4.240,00

3. Balcone

= mq. 12,51 x 600/mq = € 7.506,00

4. Garage

= mq. 15,45 x 600/mq = € 9.270,00

5. Corte esclusiva

= mq. 52,50 x 100/mq = € 5.250,00

Dicasi € **132.946,00**

=====

Nella definizione dei valori delle unità prese in considerazione si è tenuto conto, oltre alle indagini di mercato, delle tabelle OMI del Comune di (zona periferica) dei prezzi di mercato delle Agenzie Immobiliari nella zona in cui è ubicata la proprietà, sia dello stato di conservazione dell'immobile, che del suo anno di realizzazione, e dei sistemi costruttivi adottati.

Alla luce di quanto suddetto il valore complessivo dei beni, allo stato attuale delle cose risulta essere:

Euro 132.946,00 (dicasi centotrentaduemilanovecentoquarantasei/00)

Si allegano:

- 
- 
1. Planimetrie Catastali-visura-estratto di mappa (*allegato A*)
 2. Visure Conservatoria Registri Immobiliari (*allegato B*)
 3. Progetti del Comune di Chiaravalle (*allegato C*)
 4. Attestato di Prestazione Energetica (*allegato D*)
 5. Documentazione Fotografica (*allegato E*)

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.
Pianello di Ostra lì 27/01/2025

(Geometra Settembrini Gianfranco)


