

TRIBUNALE DI ANCONA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ING. CALLARI IGNAZIO EZIO, NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE 176/2024 DEL R.G.E.**

promossa da
ASTE
GIUDIZIARIE® **** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 145.294,00	14

All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Ing. Callari Ignazio Ezio, con studio in Via Tiziano, 39 - 60125 - Ancona (AN), email callari@studiocallari.191.it, PEC ignazioezio.callari@ingpec.eu, Tel. 0712805068, Fax 0712839766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Sant'Ignazio 23

Il bene oggetto di stima è un appartamento situato al piano primo di un edificio bifamiliare destinato a civile abitazione, realizzato a metà degli anni '70 e ubicato nella zona extraurbana del Comune di Filottrano precisamente in Via Sant'Ignazio 23. La zona dista circa 3,00 km dal centro e presenta una ridotta densità abitativa in quanto è una zona prettamente agricola. Chiaramente nella zona circostante l'edificio non sono presenti parcheggi, né servizi che si trovano invece nell'area maggiormente urbanizzata del Comune di Filottrano ovvero nel centro storico e verso le aree dove sono presenti attività commerciali e industriali, si ricorda infatti che Filottrano è nota per la presenza di importanti aziende produttrici di tessuti e che risulta a breve distanza dal Comune di Osimo ma anche dal Comune di Jesi. Seppur l'edificio in cui ricade il bene nasce come fabbricato colonico le sue caratteristiche architettoniche richiamano chiaramente l'architettura degli edifici "moderni" degli anni '70 tanto che negli anni, anche il piano terra che da progetto era destinato a magazzino, è stato poi riconvertito in civile abitazione.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Sant'Ignazio 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è stata riportata nella Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

Dal suddetto documento si evince che il bene oggetto della presente stima, costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione e corti esterne di pertinenza, è in piena ed assoluta proprietà del Sig. **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano primo di un fabbricato bifamiliare situato in una zona agricola del Comune di Filottrano, dove al piano terra si rileva la presenza di un'altro appartamento e al piano sottotetto sono ubicate le soffitte.

L'edificio a ovest confina con la strada comunale Via Sant'Ignazio, oltre la quale si evidenzia un terreno agricolo lavorato come anche a sud dell'edificio, a nord confina con un fabbricato, che, sulla base delle caratteristiche architettoniche esterne sembrerebbe della stessa epoca di quello in questione, mentre ad est è presente una proprietà dove si individuano un fabbricato principale e alcuni annessi agricoli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	117,09 mq	135,90 mq	1	136,70 mq	3,00 m	1°
Terrazza	32,32 mq	32,32 mq	0,30	9,70 mq	0,00 m	1°
Balcone scoperto	14,57 mq	14,57 mq	0,25	3,64 mq	0,00 m	1°
Soffitta	57,60 mq	66,85 mq	0,25	16,71 mq	0,00 m	2°
Giardino	166,00 mq	166,00 mq	0,05	8,30 mq	0,00 m	T
Giardino	117,00 mq	117,00 mq	0,05	5,85 mq	0,00 m	T
Giardino	137,00 mq	137,00 mq	0,05	6,85 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				187,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				187,75 mq		

Si precisa che l'altezza della soffitta è variabile in quanto viene coperta da falde di copertura inclinate quindi presenta un'altezza minima e un'altezza massima che variano tra l'altro in corrispondenza di due diversi tetti. Su una porzione l'altezza va da 0,85 ml a 2,45 ml in un'altra parte da 1,30 ml circa e raggiunge i 2,90 ml.

Si evidenzia inoltre che l'appartamento in questione è corredato di tre distinte aree destinate a giardino, ubicate all'interno della corte esclusiva del fabbricato bifamiliare in cui ricade, che si ricorda si compone anche di un altro appartamento intestato ad altra proprietà. Le tre corti, ciascuna contraddistinta da un subalterno catastale, non risultano ben identificate sul posto infatti non si evidenzia una perimetrazione tale da definirne il confine, per di più per essere raggiunte e usufruirne risulta necessario utilizzare aree di passaggio appartenenti ad altra proprietà o eventuali beni comuni non censibili attualmente non identificati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	89	3		A3	2	7 vani	180 mq	209,68 €	1° e 2°	si
	59	89	8		A3						si
	59	89	9		A3						si
	59	89	10		A3						si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Da un confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in merito all'appartamento identificato al subalterno 3 si rilevano lievi difformità, in particolare il tramezzo che separa la cucina dal vano adiacente (urbanisticamente identificato come retro cucina) è stato demolito per la creazione di un unico ambiente. La porta del servizio igienico risulta spostata verso sinistra rispetto a dove è indicata in planimetria.

Il vano soffitta di pertinenza, ricade all'interno del piano sottotetto, composto da un corridoio centrale che separa la proprietà dell'esecutato da quella appartenente al condomino proprietario dell'appartamento al piano terra.

La pertinenza risulta caratterizzata da pianta rettangolare così come riportato in planimetria catastale e la dimensione rilevata sul posto è conforme a quanto rappresentato graficamente. Ciò che non risulta corretto è l'indicazione delle altezze interne che sono variabili in quanto la copertura del tetto è a falde inclinate e per di più si compone di due porzioni, una più alta con altezza al colmo di circa 3,10ml e una più bassa con altezza pari a circa 2,45ml.

Da una verifica grafica con quanto autorizzato con la licenza di costruzione, il vano sottotetto risulta comunque conforme urbanisticamente, ma per regolarizzare la questione delle altezze sarà necessario depositare presso l'Agenzia del Territorio una variazione catastale che riporti la situazione coerente. Con tale pratica di

variazione si andrà a regolarizzare anche le difformità rilevate nell'appartamento, riportando la corretta distribuzione interna.

In relazione alle corti identificate ai subalterni 8-9-10 si evidenzia che, sul posto non sono ben perimetrate, in particolare le aree contraddistinte con il sub 8 e 9 si riescono ad individuare in quanto sul posto sono presenti dei cordoli posizionati sul terreno che ne determinano un confine visivo, mentre l'area indicata con il sub 10 non risulta confinata pertanto, a parere dello scrivente sarebbe necessario procedere con una riconfinazione così da definire precisamente l'area di sedime e identificare con precisione sul posto il reale sedime della particella.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento pur risalente alla seconda metà degli anni 70 risulta essere in buono stato, le finiture interne, seppur modeste, non necessitano di particolare manutenzioni. La pavimentazione dei locali è in gres porcellanato, le pareti tinteggiate con tinte differenti a seconda della destinazione d'uso dello spazio, le porte interne sono in legno come le finestre e relative persiane dotate di doppio vetro che risultano in un buono stato di conservazione.

La pavimentazione dei balconi, muniti di parapetto in muratura è in cotto ben conservato.

In merito allo stato esterno, si segnalano alcuni distacchi di intonaco in corrispondenza dei parapetti in muratura dei balconi e, in corrispondenza del prospetto principale, sulla facciata e sui parapetti si rilevano alcune leggere scrostature della pittura. Le lattonerie in rame risultano in buono stato di conservazione.

La soffitta di pertinenza dell'abitazione risulta invece allo stato "grezzo" ovvero non presenta pavimento né intonaco e tinteggiatura nelle pareti. Le aperture sono mancanti di porte di accesso.

Detto questo, ad accezione della suddetta pertinenza, l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di stima essendo inserito all'interno di un edificio bifamiliare circondato da una corte esclusiva, risulta caratterizzato da alcuni parti comuni, in particolare l'accesso, sia carrabile che pedonale alla proprietà è in comune con i proprietari dell'appartamento ubicato al piano terra dell'edificio, come anche il vano scala interno. Per accedere alla soffitta è necessario percorrere un corridoio comune. Inoltre per raggiungere le tre porzioni di corte assegnate all'appartamento intestato all'esecutato risulta necessario attraversare aree comuni o di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al piano primo di un edificio bifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scala interna comune.

L'edificio è caratterizzato da struttura portante in muratura con solai in latero cemento.

La copertura, a falde inclinate, è anch'essa in laterocemento con tavelloni su travetti prefabbricati in buono stato di conservazione e rivestimento con tegole in laterizio.

Il fabbricato presenta pareti esterne con finitura ad intonaco e tinteggiatura la quale, in alcune zone, necessita di qualche manutenzione al contrario della lattoneria in rame che risulta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare, alla quale si accede con la scala interna rivestita in piastrelle di graniglia, che conduce anche al piano sottotetto, dove invece non risulta rivestita ma si presenta a cemento, si compone di una zona giorno prospiciente l'ingresso dove si individua a destra un ampio soggiorno e a sinistra un'ampia cucina. La

zona notte, separata dal resto dell'appartamento con una porta a vetro a doppia anta, è dotata di tre camere da letto e un servizio igienico.

Dalla cucina si accede ad una grande terrazza per la gran parte riparata dal solaio del sovrastante sottotetto, mentre il soggiorno e una delle tre camere da letto sono dotati di balcone, il primo ad angolo il secondo di pianta rettangolare; tutti i parapetti sono in muratura.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in gres porcellanato, di diversa fattura tra la zona giorno, dove sembra più recente e la zona notte dove risulta di una più modesta fattura, in ogni caso risulta in buono stato di conservazione. Le porte interne sono in legno come anche gli infissi, che risultano a doppio vetro e dotati di persiane oscuranti in buono stato di conservazione. Tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento è caratterizzato da impianto termico a termosifoni con caldaia autonoma del tipo tradizionale ubicata al piano sottotetto.

Il bene è corredato di una soffitta di pianta rettangolare con altezza variabile che occupa una parte del sottotetto dove si rileva un'altra unità appartenente al proprietario dell'appartamento situato al piano terra; le due soffitte sono separate dal corridoio centrale ma entrambe le pareti disposte nel lato lungo presentano delle aperture che non risultano dotate di porte pertanto tutte e due le soffitte risultano accessibili a chiunque raggiunga il sottotetto. Si evidenzia inoltre che il locale risulta allo stato grezzo, non è infatti presente né pavimentazione né tinteggiatura e l'impianto elettrico è limitato a pochi punti luce con cavi fuori traccia privi di canalette.

Come già indicato al paragrafo inerente le caratteristiche catastali, il bene è dotato di corte esterna esclusiva divisa in tre porzioni non contigue di forma irregolare non perimetrate e che ricadono all'interno della corte complessiva del fabbricato bifamiliare. Pertanto la fruizione di queste aree avviene percorrendo zone comuni o di proprietà dell'altro condomino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato oltre che dal Sig. **** Omissis **** anche dalla moglie e dalla figlia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Filottrano il 06/11/2008
Reg. gen. 26608 - Reg. part. 6013
Importo: € 240.000,00
Rogante: Notaio Antonella Cozza
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 59
N° raccolta: 43
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Uffici di Pubblicità immobiliare il 28/05/2012
Reg. gen. 9586 - Reg. part. 1405
Quota: 280000,00€
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Atto di pignoramento**

Trascritto a Ancona il 16/09/2024

Reg. gen. 19684 - Reg. part. 14141

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Filottrano (PRG) si rileva che il fabbricato in cui è inserito l'appartamento in questione ricade all'interno delle Aree Agricole contraddistinte con l'indice E3, articolazione della zona territoriale omogenea E di cui al D.I. n. 1444/1968. L'articolazione delle norme tecniche di attuazione (NTA) che regolamenta dette aree è l'art.36 dove si evince che le zone che ricadono in E3 sono definite "Zone agricole normali". In particolare tali zone riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori non elevati ma equilibrati del territorio da salvaguardare e potenziare tramite le azioni ordinarie di trasformazione delle aree esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0. Al punto 36.09.3 delle norme vengono specificate tutte le indicazioni da seguire nel caso in cui si ha a che fare con edifici esistenti, vengono infatti stabiliti quali interventi edilizi si possono eseguire e si rileva che in detta aree sono ammessi anche interventi di ampliamento e sopraelevazione fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Inoltre, sempre nel suddetto punto (36.09.3) vengono normate le pertinenze e gli accessori, per i quali sono stabiliti gli indici urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

In seguito ad accesso agli atti effettuato presso il Comune di Filottrano risulta che l'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è stato legittimato con il rilascio del "nulla osta per esecuzione dei lavori edili" N.185/1976 Prot.6721. Con il suddetto permesso di esecuzione dei lavori veniva richiesta la costruzione di "nuova casa colonica" avente il piano terra destinato a magazzino e il piano primo ad abitazione. A solo titolo informativo, in quanto indicazione non inerente al bene oggetto di procedura, è stata presentata una variante al titolo abilitativo originario con la quale è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso del piano terra che è stato anch'esso trasformato in civile abitazione.

In data 01/09/1979 è stata rilasciata la dichiarazione di abitabilità.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da un confronto tra la documentazione urbanistica presente in Comune e lo stato dei luoghi, all'interno dell'appartamento è stata rilevata una lieve differenza nella distribuzione interna, in particolare è stato demolito il divisorio che separava cucina con retro cucina, determinando un unico ambiente ed è stato demolito parte del tramezzo a destra dell'ingresso dell'abitazione, precisamente fino al pilastro, inoltre è stato eretto un nuovo tramezzo a separazione della zona giorno dalla zona notte.

In merito alla certificazioni degli impianti, agli atti non sono stati reperiti in ogni caso si precisa che l'immobile risulta contraddistinto dal certificato di agibilità pertanto a parere dello scrivente il mancato reperimento delle dichiarazioni di conformità non determina una difformità.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica, dal momento che il fabbricato ne è sprovvisto si provvederà alla redazione, avendo a disposizione il libretto dell'impianto termico da cui desumere tutti i dati necessari per il calcolo.

Relativamente alla soffitta, negli elaborati allegati al progetto autorizzato si rileva che il piano sottotetto non è stato riportato in pianta ma invece viene rappresentato nella "sezione" dove si evince chiaramente la sua conformazione che risulta tra l'altro coerente, avendo provveduto anche ad effettuare un confronto grafico con quanto riportato nella planimetria catastale, dove, come già indicato precedentemente, solo le misure delle altezze non sono coerenti.

In ogni caso si rileva che l'intero piano sottotetto nonché il vano soffitta di proprietà dell'esecutato risulta ancora allo stato "grezzo" dunque lo spazio risulta delimitato da pareti tali da individuare un corridoio e due distinti vani ma non ci sono porte quindi risulta accessibile a chiunque raggiunga il piano. Per ovviare a tale problematica si potrebbero installare tante porte quante sono le bucatore o chiudere con pareti divisorie alcuni accessi lasciando soltanto due per garantire l'ingresso a ciascun vano.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nella procedura in esame i beni oggetto di stima sono un appartamento che si sviluppa sull'intero piano primo di edificio residenziale bifamiliare corredato di soffitta al piano secondo e corte esclusiva che si compone di tre aree non contigue, distinte a tre diversi subalterni ma che comunque rientrano nella perimetrazione della corte esclusiva del fabbricato principale. A parere dello scrivente la scelta più opportuna per rendere più appetibile l'eventuale vendita è quella di formare un unico lotto all'interno del quale verrà inserito l'appartamento, la soffitta e le corti. L'unica accortezza sarà quella di definire un passaggio comune all'interno dell'area esterna per garantire il raggiungimento delle suddette aree di pertinenza del bene oggetto di stima così da renderle autonome dalle restanti porzioni che appartengono ad altra proprietà.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Sant'Ignazio 23

Il bene oggetto di stima è un appartamento situato al piano primo di un edificio bifamiliare destinato a civile abitazione, realizzato a metà degli anni '70 e ubicato nella zona extraurbana del Comune di Filottrano precisamente in Via Sant'Ignazio 23. La zona dista circa 3,00 km dal centro e presenta una ridotta densità abitativa in quanto è una zona prettamente agricola. Chiaramente nella zona circostante l'edificio non sono presenti parcheggi, né servizi che si trovano invece nell'area maggiormente urbanizzata del Comune di Filottrano ovvero nel centro storico e verso le aree dove sono presenti attività commerciali e industriali, si ricorda infatti che Filottrano è nota per la presenza di importanti aziende produttrici di tessuti e che risulta a breve distanza dal Comune di Osimo ma anche dal Comune di Jesi. Seppur l'edificio in cui ricade il bene nasce come fabbricato colonico le sue caratteristiche architettoniche richiamano chiaramente l'architettura degli edifici "moderni" degli anni '70 tanto che negli anni, anche il piano terra che da progetto era destinato a magazzino, è stato poi riconvertito in civile abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 89, Sub. 3, Categoria A3, Graffato sì - Fg. 59, Part. 89, Sub. 8, Categoria A3, Graffato sì - Fg. 59, Part. 89, Sub. 9, Categoria A3, Graffato sì - Fg. 59, Part. 89, Sub. 10, Categoria A3, Graffato sì

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

Valore di stima del bene: € 150.200,00

Nello stimare il più probabile valore di mercato del bene, si è scelto di applicare il "metodo sintetico comparativo", metodo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Il valore commerciale del bene oggetto di stima verrà quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, compresa la facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, nonché consistenza, sussistenza di vincoli e infine in base all'andamento del mercato immobiliare.

Il metodo, largamente utilizzato in queste pratiche fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione come si è già detto, permettendo di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La superficie "vendibile" ovvero la superficie "commerciale" è la somma delle superfici ponderate secondo il loro "peso" sul mercato. Secondo la definizione riportata dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" per "superficie commerciale" si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. Nello specifico, la superficie calpestabile del bene principale viene considerata per intero mentre le superfici delle pertinenze (cantine, soffitte, balconi, corti esclusive..) vengono ragguagliate secondo coefficienti riduttivi.

Detto questo, una volta calcolata la superficie commerciale, la scelta del valore unitario più corretto assume un'importanza fondamentale e tale metodo risulta essere il più attendibile perché strettamente collegato con il mercato reale. Dunque, il Metodo sintetico comparativo è un procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Pertanto, si è proceduto con il reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona, effettuando un'analisi di immobili con medesima destinazione, ricadenti all'interno della zona di interesse o limitrofa e aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi.

Sono stati analizzati anche i valori di mercato relativi al primo semestre 2024 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio, dove si sono rilevati i valori di vendita e di locazione relativi alla destinazione residenziale con tipologia Abitazioni

civili nel Comune di Filottrano, zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI. L'OMI per detti immobili, caratterizzati da stato conservativo "normale" fornisce un intervallo di valori di mercato compreso tra 455,00€/mq e 660,00€/mq.

Dagli accertamenti effettuati, a parere dello scrivente i valori previsti dall'Osservatorio immobiliare per le aree extraurbane agricole risultano particolarmente penalizzanti per il caso in questione, probabilmente perché dette aree sono caratterizzate da una bassa densità abitativa e di conseguenza le compravendite immobiliari sono limitate e quindi le stime non possono basarsi su significativi volumi di vendita. Inoltre, a parere dello scrivente il range fissato dall'OMI è comunque riduttivo anche in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene infatti, seppur l'unità immobiliare oggetto di stima è situata in una zona extraurbana agricola del comune di Filottrano, i principali servizi, negozi e attività commerciali anche ubicati nei comuni limitrofi sono comunque facilmente raggiungibili, inoltre l'edificio presenta un buono stato conservativo e risulta circondato dal verde e l'appartamento, caratterizzato da finiture assolutamente accettabili sviluppandosi al piano primo permette una piacevole vista verso le colline circostanti, pertanto si ritiene equo attribuire un valore unitario pari a 800,00 €/mq che determina un valore di stima del bene di 150.200,00€.

Al suddetto valore di stima dovranno essere detratti i costi per regolarizzare le difformità individuate, che si ricorda coinvolgono esclusivamente la distribuzione interna e quindi sono riconducibili a interventi rientranti nell'ambito della manutenzione straordinaria. In particolare, sarà necessario presentare un CILA in sanatoria a firma di un tecnico abilitato per regolarizzare la distribuzione interna dell'appartamento e rappresentare in planimetria anche la soffitta.

Il costo di onorario e spese per la suddetta pratica edilizia viene stimata in 2.500,00€ che con il contributo Inarcassa al 4% e iva al 22% determina la cifra di 3.172,00€. Per la presentazione della CILA vanno corrisposti all'amministrazione comunale i diritti di segreteria che ammontano a 50,00€ oltre il pagamento di una sanzione pecuniaria che ammonta a 1.000,00€.

Infine a completamento della pratica edilizia, si dovrà depositare presso l'Agenzia del Territorio la relativa variazione catastale con la quale aggiornare la planimetria dell'appartamento, della soffitta e delle corti, che dovranno essere adeguatamente individuate sul posto, per la quale è previsto il pagamento dei diritti di segreteria di 50,00€ e la pratica di deposito da parte di un tecnico abilitato per la quale si stima un onorario di 500,00€ che con il contributo Inarcassa al 4% e iva al 22% determina un costo di 634,40€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Filottrano (AN) - Via Sant'Ignazio 23	187,75 mq	800,00 €/mq	€ 150.200,00	100,00%	€ 150.200,00
Valore di stima:					€ 150.200,00

Valore di stima: € 150.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	4222,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	684,00	€

Valore finale di stima: € 145.294,00

Il costo di 4.222,00€ per la regolarizzazione urbanistica, sopra riportato, comprende :

- spese tecniche per redazione della CILA comprensive di iva e inarcassa pari a 3.172,00€.
- diritti di segreteria per presentazione CILA pari a 50,00€
- sanzione pecuniaria per sanatoria edilizia pari a 1.000,00€.

Il costo di 550,00€ per la regolarizzazione urbanistica ovvero catastale, sopra riportato, comprende :

- spese tecniche comprensive di iva e inarcassa per redazione della variazione catastale pari a 634,00€.
- diritti di segreteria per presentazione variazione catastale pari a 50,00€

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 14/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Callari Ignazio Ezio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Filottrano (AN) - Via Sant'Ignazio 23

Il bene oggetto di stima è un appartamento situato al piano primo di un edificio bifamiliare destinato a civile abitazione, realizzato a metà degli anni '70 e ubicato nella zona extraurbana del Comune di Filottrano precisamente in Via Sant'Ignazio 23. La zona dista circa 3,00 km dal centro e presenta una ridotta densità abitativa in quanto è una zona prettamente agricola. Chiaramente nella zona circostante l'edificio non sono presenti parcheggi, né servizi che si trovano invece nell'area maggiormente urbanizzata del Comune di Filottrano ovvero nel centro storico e verso le aree dove sono presenti attività commerciali e industriali, si ricorda infatti che Filottrano è nota per la presenza di importanti aziende produttrici di tessuti e che risulta a breve distanza dal Comune di Osimo ma anche dal Comune di Jesi. Seppur l'edificio in cui ricade il bene nasce come fabbricato colonico le sue caratteristiche architettoniche richiamano chiaramente l'architettura degli edifici "moderni" degli anni '70 tanto che negli anni, anche il piano terra che da progetto era destinato a magazzino, è stato poi riconvertito in civile abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 89, Sub. 3, Categoria A3, Graffato si - Fg. 59, Part. 89, Sub. 8, Categoria A3, Graffato si - Fg. 59, Part. 89, Sub. 9, Categoria A3, Graffato si - Fg. 59, Part. 89, Sub. 10, Categoria A3, Graffato si

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

Destinazione urbanistica: Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Filottrano (PRG) si rileva che il fabbricato in cui è inserito l'appartamento in questione ricade all'interno delle Aree Agricole contraddistinte con l'indice E3, articolazione della zona territoriale omogenea E di cui al D.I. n. 1444/1968. L'articolo delle norme tecniche di attuazione (NTA) che regola dette aree è l'art.36 dove si evince che le zone che ricadono in E3 sono definite "Zone agricole normali". In particolare tali zone riguardano le parti del territorio agricolo nelle quali la densità, la frequenza e la qualità degli elementi naturali e storico culturali identificabili sulla base degli indirizzi e dei metodi di analisi del paesaggio contenuti nel PPAR (morfologia del territorio, vegetazione, elementi del patrimonio storico-culturale) determinano valori non elevati ma equilibrati del territorio da salvaguardare e potenziare tramite le azioni ordinarie di trasformazione delle aree esterne ai perimetri di inedificabilità precisati nella Tavola 0.0.0. Al punto 36.09.3 delle norme vengono specificate tutte le indicazioni da seguire nel caso in cui si ha a che fare con edifici esistenti, vengono infatti stabiliti quali interventi edilizi si possono eseguire e si rileva che in dette aree sono ammessi anche interventi di ampliamento e sopraelevazione fino ad un massimo di mc 1000 (comprensivi del volume esistente) nel rispetto di mc/mq 0,03 e fatte salve le norme per gli edifici classificati ai sensi degli artt. 37, 38. Inoltre, sempre nel suddetto punto (36.09.3) vengono normate le pertinenze e gli accessori, per i quali sono stabiliti gli indici urbanistici.

Prezzo base d'asta: € 145.294,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.294,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Filottrano (AN) - Via Sant'Ignazio 23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 89, Sub. 3, Categoria A3, Graffato si - Fg. 59, Part. 89, Sub. 8, Categoria A3, Graffato si - Fg. 59, Part. 89, Sub. 9, Categoria A3, Graffato si - Fg. 59, Part. 89, Sub. 10, Categoria A3, Graffato si	Superficie	187,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pur risalente alla seconda metà degli anni '70 risulta essere in buono stato, le finiture interne, seppur modeste, non necessitano di particolare manutenzioni. La pavimentazione dei locali è in gres porcellanato, le pareti tinteggiate con tinte differenti a seconda della destinazione d'uso dello spazio, le porte interne sono in legno come le finestre e relative persiane dotate di doppio vetro che risultano in un buono stato di conservazione. La pavimentazione dei balconi, muniti di parapetto in muratura è in cotto ben conservato. In merito allo stato esterno, si segnalano alcuni distacchi di intonaco in corrispondenza dei parapetti in muratura dei balconi e, in corrispondenza del prospetto principale, sulla facciata e sui parapetti si rilevano alcune leggere scrostature della pittura. Le lattonerie in rame risultano in buono stato di conservazione. La soffitta di pertinenza dell'abitazione risulta invece allo stato "grezzo" ovvero non presenta pavimento né intonaco e tinteggiatura nelle pareti. Le aperture sono mancanti di porte di accesso. Detto questo, ad accezione della suddetta pertinenza, l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è un appartamento situato al piano primo di un edificio bifamiliare destinato a civile abitazione, realizzato a metà degli anni '70 e ubicato nella zona extraurbana del Comune di Filottrano precisamente in Via Sant'Ignazio 23. La zona dista circa 3,00 km dal centro e presenta una ridotta densità abitativa in quanto è una zona prettamente agricola. Chiaramente nella zona circostante l'edificio non sono presenti parcheggi, né servizi che si trovano invece nell'area maggiormente urbanizzata del Comune di Filottrano ovvero nel centro storico e verso le aree dove sono presenti attività commerciali e industriali, si ricorda infatti che Filottrano è nota per la presenza di importanti aziende produttrici di tessuti e che risulta a breve distanza dal Comune di Osimo ma anche dal Comune di Jesi. Seppur l'edificio in cui ricade il bene nasce come fabbricato colonico le sue caratteristiche architettoniche richiamano chiaramente l'architettura degli edifici "moderni" degli anni '70 tanto che negli anni, anche il piano terra che da progetto era destinato a magazzino, è stato poi riconvertito in civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato oltre che dal Sig. **** Omissis **** anche dalla moglie e dalla figlia.		