

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Jannacchino Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 172.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23



All'udienza del 25/09/2023, il sottoscritto Ing. Jannacchino Daniele, con studio in Via Curtatone, 29 - 60100 - Ancona (AN), email daniele.jannacchino@live.it;daniele.jannacchino@aico.work, PEC daniele.jannacchino@ingpec.eu, Tel. 071 0970217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Vito (AN) - VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA 1

Immobile costituito da una palazzina isolata, di 2 piani fuori terra, posta all'interno di un'ampia corte esclusiva, con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica principale, costituita da un piano terra adibito già originariamente ad uso residenziale (abitazione), ed un ampio sottotetto adibito a soffitta (deposito) comunicante con l'abitazione mediante una scala interna in legno posta nel soggiorno principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al piano sottotetto, è stato realizzato abusivamente un bagno, completo di tutti i servizi igienici, i quali dovranno essere oggetto di rimozione, ad eccezione eventualmente del solo lavabo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Vito (AN) - VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

CONFINE OVEST: VIALE BENIAMINO GIGLI

CONFINE NORD: PARTICELLA 577 - PROPRIETA' PRIVATA MARTARI

CONFINE EST: VIALE DI ACCESSO ALLA PROPRIETA' PRIVATA PARTICELLA 1254

CONFINE SUD: VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	2,90 m	TERRA
Posto auto scoperto	34,00 mq	34,00 mq	0,15	5,10 mq	0,00 m	TERRA
Soffitta	60,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	2,03 m	1°
Corte esterna	168,00 mq	168,00 mq	0,10	16,80 mq	0,00 m	TERRA
Corte esterna	427,00 mq	427,00 mq	0,02	8,54 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				146,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				146,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie della corte esterna esterna è stata calcolata, ragguagliandola alla superficie utile, secondo quanto indicato nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI ALLEGATI edito dalla Agenzia delle entrate, in relazione alla definizione dei coefficienti di ragguaglio delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (paragrafo 1.1).

La superficie della corte esclusiva è stata ricavata dalla planimetria catastale opportunamente scalata in formato CAD; da tale superficie sono state detratte le superfici di sedime del fabbricato (104 mq) e la superficie adibita a posto auto scoperto (stimata in 34 mq).

Successivamente sono stati applicati i seguenti coefficienti di ragguglio:
 10% della superficie (fino alla superficie dell'unità immobiliare)
 2% alla superficie eccedente

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 123 Categoria A3
Dal 13/05/1985 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 123 Categoria A3
Dal 30/09/1989 al 12/05/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 123 Categoria A3
Dal 12/05/1992 al 28/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 123 Categoria A3
Dal 28/01/2001 al 27/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 123 Categoria A3
Dal 27/02/2004 al 12/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 123 Categoria A3
Dal 12/12/2005 al 21/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 123 Categoria A3
Dal 21/12/2011 al 04/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 123 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 426,08 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	123			A3	3	7,5 vani	138 mq	426,08 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano:

- piccola difformità di rappresentazione della parete divisoria tra locale cucina e camera da letto, in quanto la parete è costituita da 2 spallette di maggiore spessore di lunghezza circa 50 cm per lato. La parete nel tratto centrale ha uno spessore pari a 10 cm;
- errata rappresentazione del varco di comunicazione tra soggiorno e disimpegno della zona notte (con passaggio al di sotto della scala);
- mancata rappresentazione di una parete divisoria al piano soffitta

La non rappresentazione del bagno al piano soffitta, seppure in difformità rispetto allo stato dei luoghi è da considerare conforme allo stato concessionato.

PRECISAZIONI

L'immobile è attualmente occupato dal **** Omissis **** in forza del contratto di locazione stipulato con la società **** Omissis ****, registrato a Senigallia in data 12/09/2019, trascritto ad Ancona il 12/09/2019 Reg. Gen. 19350 e Reg. Part. 12766.

Il canone annuo è stabilito in € 1.200 ANNUI da versare in rate annuali scadenti ciascuna il 31 dicembre di ogni anno.

La durata del contratto è stabilita in 30 ANNI a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di affitto.

PATTI

Vedi quanto relazionato nel capitolo Precisazioni.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto.

Va rilevato che esternamente sono presenti sulle murature non trascurabili fessurazioni sullo spigolo delle pareti portanti lato sud-est, dovute presumibilmente alle recenti scosse sismiche del novembre 2022, che richiederanno lavori di risanamento.

Si rilevano deboli tracce di umidità di risalita sull'attacco a terra della muratura, nel cortile lato Nord-Est.

Recentemente l'unità immobiliare ha usufruito degli incentivi fiscali del superbonus. L'intervento di efficientamento energetico dell'edificio ha riguardato la sostituzione della caldaia con sistema ibrido (caldaia a condensazione+pompa di calore), installazione di pannelli fotovoltaici, impianto solare termico con accumulo di acqua calda sanitaria e installazione di colonnina di ricarica elettrica.

Di tali lavorazioni non si è in possesso né di dichiarazioni di conformità, né delle certificazioni/asseverazioni.

Per quanto riguarda le finiture dell'edificio, esse sono caratteristiche degli edifici di tipo civile, con pareti intonacate e verniciate, pavimento in listelli di legno, porte in legno tamburato, servizi igienici dotati di



rivestimenti ceramici in piastrelle smaltate di vari formati, infissi in alluminio verniciato verde con vetro camera (a parere del sottoscritto privi di taglio termico), scala interna (di comunicazione con il piano sottotetto) con struttura e gradini in legno verniciato naturale. Il piano sottotetto risulta in buone condizioni di manutenzione, in quanto dotato di un perlinato a doghe di legno su pareti e soffitto.

Esternamente, sono stati recentemente eseguiti lavori di sistemazione esterna (CILA prot. 15798 del 01/12/2020); sul lato nord è stato realizzato un piccolo piazzale pavimentato con piastrelle simil-legno di formato quadrato in analogia alla pavimentazione dei marciapiedi formato 30x30 cm.

Esternamente, poggiata sul lato nord della corte è presente una casetta in legno prefabbricata adibita a deposito, di dimensioni 2,17x2,19 m, non autorizzata dal punto di vista edilizio.

Le finiture dell'immobile, a parere del sottoscritto e secondo quanto potuto verificare dalla lettura degli atti depositati presso lo SUE del Comune di Monte San Vito, sono sostanzialmente risalenti ad un primo intervento di completa manutenzione di finiture e impianti a firma dell'Arch. Sergio Marinelli (Autorizzazione Edilizia 3422/1992).

Per dette opere è presente agli atti anche Certificazione Di Abitabilità rilasciata dal Comune di Monte San Vito in data 24/03/1995.

Le opere oggetto dell'intervento erano le seguenti:

- Adeguamento igienico sanitario della casa con rifacimento del bagno esistente e costruzione di un secondo bagno ristrutturazione della cucina;
- Rifacimento degli impianti idrico ed elettrico e costruzione dell'impianto termico (allora inesistente) con installazione della caldaia murale a gas metano;
- Realizzazione di coibentazione termica delle pareti esterne con la posa sulla faccia interna delle stesse di un pannello tipo gesdur (tuttora presente);
- Rifacimento di pavimenti dei massetti sottostanti previa interposizione di uno strato isolante
- Realizzazione di una seconda camera da letto;
- Rifacimento degli infissi interni ed esterni con infissi di alluminio elettrocolorato verde scuro;
- Modifica dell'apertura in prospetto nordest con chiusura dell'apporto di accesso al locale di sgombero e apertura della finestra al nuovo bagno previsioni;
- Nuova scala interna (quella attuale);
- Sostituzione dei canali di gronda e di pluviali esistenti in lamiera di ferro con nuovi rame (come gli attuali);
- Rifacimento dell'impianto fognario;
- Tinteggiature interne ed esterne a tinta esterna del tipo al quarzo a pennello di colore chiaro (come oggi);
- Opere di sistemazione esterna con diminuzione di tutte le capanne esistenti il rifacimento del marciapiede di perimetro della casa e del vialetto d'ingresso, sistemazione della recinzione esterna con manutenzione ordinaria della stessa realizzazione dei cassonetti di contenimento di contatori gas, acqua, Enel ..., realizzazione del passo carraio su un marciapiede su via Martiri della Resistenza

Successivamente con pratica edilizia DIA prot. 13499 del 06/12/2007, è stato presentato un progetto per opere in sanatoria ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, riguardanti piccole modifiche interne al piano terra quali, inserimento di locale dichiarato lavanderia (probabilmente trattasi del bagno abusivo tuttora presente) sul quale è stata apportata dall'UTC stesso del Comune una correzione a penna che corregge la dicitura in generica "SOFFITTA", realizzazione del rivestimento in perlinato all'intradosso della copertura per uno spessore di 10 cm. A parere del sottoscritto, viste le caratteristiche e la finitura del perlinato, trattasi del perlinato attualmente presente anche sulle pareti dei vani soffitta.

PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vedi quanto relazionato nel capitolo Precisazioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto.

Come evidenziato in precedenza, sono presenti sulle murature non trascurabili fessurazioni sullo spigolo delle pareti portanti lato sud-est, dovute presumibilmente alle recenti scosse sismiche del novembre 2022, che richiederanno lavori di risanamento.

Si rilevano deboli tracce di umidità di risalita sull'attacco a terra della muratura, nel cortile lato Nord-Est.

Da quanto si deduce dalla relazione tecnica del 29/05/1962 le fondazioni sono di tipo continuo in calcestruzzo di larghezza pari a 55 cm.

La palazzina è isolata all'interno di una corte con esposizione su 4 lati.

Altezza interna utile: 2.90 m al piano terra. Il piano sottotetto ha una altezza che varia da 1,05-1,09 m minimo fino a 2,57 sul colmo centrale.

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni. Le pareti risultano intonacate e di spessore complessivo 30 cm. Lo spessore della muratura portante può essere stimato in 24 cm.

I solai di piano sono in latero cemento a travetti gettati in opera di spessore 20 cm.

La copertura presenta una forma a padiglione ed è costituita da elementi in latero cemento.

Il manto di copertura è in tegole di tipo marsigliesi.

Le pareti sono intonacate con finitura di tipo civile, liscia e verniciate di colore giallo paglierino esternamente, con cornici verniciate bianche intorno alle finestre. Internamente le pareti sono analogamente intonacate e verniciate di colore prevalentemente bianco, ad eccezione di alcune pareti di soggiorno e disimpegni.

Pavimentazione interna: il piano terra presenta un pavimento in listelli di legno incollati. I bagni sono pavimentati con piastrelle in ceramica.

Le finestre sono in alluminio colorato verde con vetrocamera.

Sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico, idrico, termico a radiatori alimentato da impianto ibrido di recente installazione.

Presenti collettori di distribuzione al piano terra e sottotetto dell'impianto termico.

Presente un impianto fotovoltaico di circa 6 kW di potenza e accumulo di acqua calda sanitaria di capienza 300 l, alimentato da impianto solare termico (fonte RELAZIONE TECNICA DI CUI AL COMMA 1 DELL'ARTICOLO 8 DEL DECRETO LEGISLATIVO 19 AGOSTO 2005, N. 192, ATTESTANTE LA RISPONDENZA ALLE PRESCRIZIONI IN MATERIA DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO DEGLI EDIFICI)

La palazzina è dotata di ampia corte esterna in buone condizioni di conservazione, oggetto di recenti interventi di sistemazione.

Posto auto: nella corte sul lato sud è presente un accesso carrabile e posto auto su ghiaia di uso esclusivo. Il cancello è dotato di apertura manuale. Tale caratteristica è in difformità a quanto richiesto nel nulla osta della provincia relativamente alle opere di allargamento del passo carraio stesso (cfr. annotazioni sul capitolo relativo alla regolarità edilizia).

Soffitta, cantina o simili: ampia soffitta al piano sottotetto in buone condizioni di manutenzione.

L'area, presenta un indice di fabbricabilità pari a 1,50 mc/mq secondo quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG all'art. 26.

Dall'esame di quanto rilevato e dal confronto con l'UTC del Comune di Monte San Vito, detratta la volumetria

esistente, sussiste quindi una residua potenzialità edificatoria del lotto pari a circa 607 mc. Va segnalato che tale potenzialità edificatoria, va verificata su progetto definitivo, tenendo conto dei vincoli edilizi di distanze e altezze, nonché della effettiva validità architettonica dell'inserimento dell'ampliamento rispetto alla palazzina esistente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/09/2019
- Scadenza contratto: 06/09/2049

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è attualmente occupato dal **** Omissis **** in forza del contratto di locazione stipulato con la società **** Omissis ****, registrato a Senigallia in data 12/09/2019, trascritto ad Ancona il 12/09/2019 Reg. Gen. 19350 e Reg. Part. 12766.

Il canone annuo è stabilito in € 1.200 ANNUI da versare in rate annuali scadenti ciascuna il 31 dicembre di ogni anno.

La durata del contratto è stabilita in 30 ANNI a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto di affitto.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 22/05/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARCORELLI GIOVANNI	12/05/1992	45	342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/1992	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARCORELLI GIOVANNI	12/05/1992	45	342
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2001	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	13/06/2001	8	638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	13/11/2001	21243	13559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2001	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	13/06/2001	8	638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	13/11/2001	21243	13559



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2001	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	13/06/2001	8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	13/11/2001	21243	13559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2001	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	13/06/2001	8	638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	13/11/2001	21243	13559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2001	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	13/06/2001	8	638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	13/11/2001	21243	13559
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/09/2005	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL	05/05/2004	49	669



		REGISTRO		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		ANCONA	08/09/2005	21045
				11930
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 08/09/2005	**** Omissis ****	SUCCESSIONE		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	05/05/2004	49
				669
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		ANCONA	08/09/2005	21045
				11930
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 08/09/2005	**** Omissis ****	SUCCESSIONE		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	05/05/2004	49
				669
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		ANCONA	08/09/2005	21045
				11930
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 08/09/2005	**** Omissis ****	SUCCESSIONE		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	05/05/2004	49
				669
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		ANCONA	08/09/2005	21045
				11930
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°



Dal 13/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASSEI ANDREA	12/12/2005	5663	3481
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	13/12/2005	30683	17164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASSEI ANDREA	21/12/2011	14038	10153
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	29/12/2011	27246	17804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 03/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ANCONA il 13/12/2005
 Reg. gen. 30684 - Reg. part. 8105
 Quota: 1/1
 Importo: € 480.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 12/12/2008

N° repertorio: 5664

N° raccolta: 3482

Note: Comunicazioni Comunicazione n. 3165 del 30/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 20/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a ANCONA il 25/06/2009

Reg. gen. 13874 - Reg. part. 3257

Quota: 1/1

Importo: € 336.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: MASSEI ANDREA

Data: 24/06/2009

N° repertorio: 10560

N° raccolta: 7437

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 26/09/2022

Reg. gen. 23509 - Reg. part. 15497

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento degli oneri di cancellazione delle trascrizioni per un importo di 294,00 € per ogni trascrizione e di 294,00 € per le iscrizioni relative alle ipoteche giudiziali di importo inferiore a 40.000 €.

Per le ipoteche giudiziali di valore superiore a 40.000€ si calcolerà lo 0,50% del valore minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca a cui dovranno sommarsi € 35,00 tassa ipotecaria + € 59,00 imposta di bollo.

Pertanto, ad oggi è possibile stimare in questo modo i costi:

294,00 (1 trascrizione) + + 0,50 % del valore minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Nel caso di voler calcolare il costo sul valore dell'ipoteca pari a 336.000, si ottiene

$336.000 \times 0,005 = 1.680,00 \text{ €}$

$35,00 + 59,00 = 94,00 \text{ €}$

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in oggetto ricade nelle aree di tipo B1 di cui alla tavola P.3B del vigente PRG, nelle attuali NTA ART. 26 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B1-B1A).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA

PRATICA EDILIZIA N. 46/1962 - NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI PROT. 1782 DEL 12/07/1962 RILASCIATA A **** Omissis ****.

Pratiche collegate:

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE N. 13071 DEL 12/06/1962

AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ DEL 24/12/1962

PRATICA EDILIZIA 187/1992 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER ESECUZIONE DI INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE PROT. 3422 DEL 22/10/1992 RILASCIATA A **** Omissis ****.

Pratiche collegate:

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ RILASCIATO DAL COMUNE DI MONTE SAN VITO IN DATA 24/03/1995

DIA N. 13499/2007 DEL 06/12/2007 SANATORIA ART. 37 OPERE INTERNE TITOLARE DEL DIRITTO **** Omissis ****.

PRATICA EDILIZIA N. 67/2010 DIA N. 4837/2010 DEL 04/05/2010 REALIZZAZIONE DI PASSO CARRAIO SU S.P. 13 "DI MORRO" - TITOLARE DEL DIRITTO **** Omissis ****: TALE PRATICA RISULTA NON ATTUATA

PRATICA EDILIZIA 168/2019 CILA N. 16001 DEL 24/10/2019 OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA TITOLARE DEL DIRITTO **** Omissis ****.

PRATICA EDILIZIA 159/2020 CILA DEL 24/10/2019 PER INTERVENTO IN CORSO DI ESECUZIONE NELLE OPERE DI SISTEMAZIONE DI SISTEMAZIONE DELL'AREA ESTERNA CON REALIZZAZIONE DI PAVIMENTAZIONE E MURETTO TITOLARE DEL DIRITTO **** Omissis ****.

CILA PROT. 10439 DEL 13/07/2021 - OPERE IMPIANTISTICHE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO CON SUPERBONUS 110 (NON RISULTANO AGLI ATTI LE APE PRE E POST NÉ LE ASSEVERAZIONI RELATIVE AI LAVORI ESEGUITI) TITOLARE DEL DIRITTO **** Omissis ****.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

NON SUSSISTE RISPONDENZA tra gli atti autorizzativi e quanto rilevato.

Si elencano le difformità:

1. Realizzazione di bagno abusivo al piano sottotetto non interamente sanabile a causa delle altezze insufficienti. Si deve procedere alla rimessa in pristino della condizione ante operam, procedendo alla eliminazione dei servizi igienici, ad eccezione del lavabo.

2. Impianto termico nel sottotetto: dagli atti esaminati non è stata rilevata la verifica delle disperazioni termiche ai sensi della legge 10/91 e succ. mod. di conseguenza l'impianto deve considerarsi teoricamente non ammesso. I radiatori vanno staccati e rimossi, o in alternativa verificate le condizioni di rispetto dei limiti di normativa in materia di contenimento dei consumi energetici.

3. Sulla corte esterna è presente una casetta prefabbricata in legno di dimensioni 2,20x2,20, non compresa negli elaborati tecnici relativi alle opere esterne. Allo stato attuale si considera la necessaria rimozione del manufatto, salvo verifica della sanabilità nel regolamento delle opere accessorie del Comune di Monte San Vito.

4. Il cancello metallico sul passo carraio non è conforme alla prescrizione fornite dalla provincia in occasione della PRATICA EDILIZIA N. 67/2010 DIA N. 4837/2010 DEL 04/05/2010, in quanto non è dotato di apertura scorrevole con comando automatico. Si ritiene necessaria la presentazione di una nuova pratica in quanto gli atti risultano scaduti.

5. PRATICA EDILIZIA 168/2019 CILA N. 16001 DEL 24/10/2019 relativa alle ultime opere di manutenzione straordinaria interna; quanto rappresentato non è perfettamente conforme nella condizione ante e post operam.

Le misure interne rilevate, sono leggermente difformi da quelle rappresentate.

In merito alla distribuzione interna, nel soggiorno, in progetto, è riportato un disimpegno NON realizzato. Il varco di comunicazione tra soggiorno e corridoio zona notte, NON è stato chiuso, ma risulta aperto come da progetto del 1992.

La parete divisoria tra cucina e camera matrimoniale, presenta 2 spallette di maggiore spessore e una parte centrale di spessore minore. È presente una nicchia sulla parete della cameretta non rappresentata in pianta. Non è rappresentato il camino sullo spigolo sud della cucina.

Per quanto riguarda i punti 1,2,3 si ritiene che i costi di ripristino possano stimarsi in € 3.000 a corpo.

Per l'eventuale rinnovo del permesso per la modifica del passo carraio va considerata la nuova pratica urbanistica (2.500 €) a cui si sommano i costi di trasformazione del cancello fino alla sua automazione per ulteriori 4.000 €.

Le opere interne possono essere sanate con una pratica CILA in sanatoria il cui costo è stimabile in € 2.000 per onorari tecnici e accatastamento + 1.000 € di sanzione.

In totale possono considerarsi i seguenti costi di sanatoria:

$3.000 + 2.500 + 4.000 + 2.000 + 1.000 = 12.500 \text{ €} + 4\% \text{ inarcassa} + 22\% \text{ IVA} = 15.860 \text{ €}$

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Vito (AN) - VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA 1
Immobile costituito da una palazzina isolata, di 2 piani fuori terra, posta all'interno di un'ampia corte esclusiva, con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica principale, costituita da un piano terra adibito già originariamente ad uso residenziale (abitazione), ed un ampio sottotetto adibito a soffitta (deposito) comunicante con l'abitazione mediante una scala interna in legno posta nel soggiorno principale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 123, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 190.372,00

Nella valutazione del bene si è adottato un metodo di stima sintetico a Valore di Mercato per comparazione con beni della stessa natura, utilizzando il più probabile valore venale del bene a seguito di ricerca nel mercato immobiliare dello stesso comune tenendo conto della buona commerciabilità dei beni sul mercato immobiliare, una volta sanati dal punto di vista edilizio, tenuto conto delle caratteristiche del bene, contestualmente allo stato di conservazione rilevato.

Si adotta tale criterio tenuto conto della commerciabilità del bene nel mercato immobiliare.

Sulla base di indagine sul mercato della zona e sulla scorta dei valori indicati dal sito OMI, confrontati con i valori del borsino immobiliare per la stessa zona, si riscontra che l'edificio si trova in una buona ubicazione, in una condizione di manutenzione discreta. L'immobile inoltre non presenta particolari vincoli di natura architettonica, ed è stato recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione energetica.

Tenendo conto di ciò si considera un valore unitario della superficie convenzionale pari a 1.200 €/mq a cui si somma l'incidenza del valore del diritto edificatorio, stimati in € 15.000 (a corpo), pari ad una



incidenza di ulteriori 100 €/mq.

Si può quindi ritenere congruo un valore medio di 1.300 €/mq per l'unità in questione.

Costi di sanatoria precedentemente stimati: 15.860 €

Costi di cancellazione iscrizioni: 2.068 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monte San Vito (AN) - VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA 1	146,44 mq	1.300,00 €/mq	€ 190.372,00	100,00%	€ 190.372,00
Valore di stima:					€ 190.372,00

Valore di stima: € 190.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di sanatoria	15860,00	€
Cancellazione iscrizioni	2068,00	€

Valore finale di stima: € 172.000,00

Nella valutazione del bene si è adottato un metodo di stima sintetico a Valore di Mercato per comparazione con beni della stessa natura, utilizzando il più probabile valore venale del bene a seguito di ricerca nel mercato immobiliare dello stesso comune tenendo conto della buona commerciabilità dei beni sul mercato immobiliare, una volta sanati dal punto di vista edilizio, tenuto conto delle caratteristiche del bene, contestualmente allo stato di conservazione rilevato.

Si adotta tale criterio tenuto conto della commerciabilità del bene nel mercato immobiliare.

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



Ancona, li 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Jannacchino Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA STORICA (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ELENCO SINTETICO FORMALITA' (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 26/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO VALORI OMI



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monte San Vito (AN) - VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA 1
Immobile costituito da una palazzina isolata, di 2 piani fuori terra, posta all'interno di un'ampia corte esclusiva, con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica principale, costituita da un piano terra adibito già originariamente ad uso residenziale (abitazione), ed un ampio sottotetto adibito a soffitta (deposito) comunicante con l'abitazione mediante una scala interna in legno posta nel soggiorno principale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 123, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in oggetto ricade nelle aree di tipo B1 di cui alla tavola P.3B del vigente PRG, nelle attuali NTA ART. 26 - SOTTOZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (B1-B1A).

Prezzo base d'asta: € 172.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 172.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - VIA MARTIRI DELLA RESISTENZA 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 123, Categoria A3	Superficie	146,44 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto. Va rilevato che esternamente sono presenti sulle murature non trascurabili fessurazioni sullo spigolo delle pareti portanti lato sud-est, dovute presumibilmente alle recenti scosse sismiche del novembre 2022, che richiederanno lavori di risanamento. Si rilevano deboli tracce di umidità di risalita sull'attacco a terra della muratura, nel cortile lato Nord-Est. Recentemente l'unità immobiliare ha usufruito degli incentivi fiscali del superbonus. L'intervento di efficientamento energetico dell'edificio ha riguardato la sostituzione della caldaia con sistema ibrido (caldaia a condensazione+pompa di calore), installazione di pannelli fotovoltaici, impianto solare termico con accumulo di acqua calda sanitaria e installazione di colonnina di ricarica elettrica. Di tali lavorazioni non si è in possesso né di dichiarazioni di conformità, né delle certificazioni/asseverazioni. Per quanto riguarda le finiture dell'edificio, esse sono caratteristiche degli edifici di tipo civile, con pareti intonacate e verniciate, pavimento in listelli di legno, porte in legno tamburato, servizi igienici dotati di rivestimenti ceramici in piastrelle smaltate di vari formati, infissi in alluminio verniciato verde con vetro camera (a parere del sottoscritto privi di taglio termico), scala interna (di comunicazione con il piano sottotetto) con struttura e gradini in legno verniciato naturale. Il piano sottotetto risulta in buone condizioni di manutenzione, in quanto dotato di un perlinato a doghe di legno su pareti e soffitto. Esternamente, sono stati recentemente eseguiti lavori di sistemazione esterna (CILA prot. 15798 del 01/12/2020); sul lato nord è stato realizzato un piccolo piazzale pavimentato con piastrelle simil-legno di formato quadrato in analogia alla pavimentazione dei marciapiedi formato 30x30 cm. Esternamente, poggiate sul lato nord della corte è presente una casetta in legno prefabbricata adibita a deposito, di dimensioni 2,17x2,19 m, non autorizzata dal punto di vista edilizio. Le finiture dell'immobile, a parere del sottoscritto e secondo quanto potuto verificare dalla lettura degli atti depositati presso lo SUE del Comune di Monte San Vito, sono sostanzialmente risalenti ad un primo intervento di completa manutenzione di finiture e impianti a firma dell'Arch. Sergio Marinelli (Autorizzazione Edilizia 3422/1992). Per dette opere è presente agli atti anche Certificazione Di Abitabilità rilasciata dal Comune di Monte San Vito in data 24/03/1995. Le opere oggetto dell'intervento erano le seguenti: • Adeguamento igienico sanitario della casa con rifacimento del bagno esistente e costruzione di un secondo bagno ristrutturazione della cucina; • Rifacimento degli impianti idrico ed elettrico e costruzione dell'impianto termico (allora inesistente) con installazione della caldaia murale a gas metano; • Realizzazione di coibentazione termica delle pareti esterne con la posa sulla faccia interna delle stesse di un pannello tipo gesdur (tuttora presente); • Rifacimento di pavimenti dei massetti sottostanti previa interposizione di uno strato isolante • Realizzazione di una seconda camera da letto; • Rifacimento degli infissi interni ed esterni con infissi di alluminio elettrocolorato verde scuro; • Modifica dell'apertura in prospetto nordest con chiusura dell'apporto di accesso al locale di sgombero e apertura della finestra al nuovo bagno previsioni; • Nuova scala interna (quella attuale); • Sostituzione dei canali di gronda e di pluviali esistenti in lamiera di ferro con nuovi rame (come gli attuali); • Rifacimento dell'impianto fognario; • Tinteggiature interne ed esterne a tinta esterna del tipo al quarzo a pennello di colore chiaro (come oggi); • Opere di sistemazione esterna con diminuzione di tutte le capanne esistenti il rifacimento del marciapiede di perimetro della casa e del vialetto d'ingresso, sistemazione della recinzione esterna con manutenzione ordinaria della stessa realizzazione dei cassonetti di contenimento di contatori gas, acqua, Enel, realizzazione del passo carraio su un marciapiede su via Martiri della Resistenza Successivamente con pratica edilizia DIA prot. 13499 del 06/12/2007, è stato presentato un progetto per opere in sanatoria ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001, riguardanti piccole modifiche interne al piano terra quali, inserimento di locale dichiarato lavanderia (probabilmente trattasi del bagno abusivo tuttora presente) sul quale è stata apportata dall'UTC stesso del Comune una correzione a penna che corregge la dicitura in generica "SOFFITTA", realizzazione del rivestimento in perlinato all'intradosso della copertura per uno spessore di 10 cm. A parere del sottoscritto, viste le caratteristiche e la finitura del perlinato, trattasi del perlinato attualmente presente anche sulle pareti dei vani soffitta.</p>		
Descrizione:	Immobile costituito da una palazzina isolata, di 2 piani fuori terra, posta all'interno di un'ampia corte esclusiva, con accesso pedonale e carrabile dalla via pubblica principale, costituita da un piano terra		

	adibito già originariamente ad uso residenziale (abitazione), ed un ampio sottotetto adibito a soffitta (deposito) comunicante con l'abitazione mediante una scala interna in legno posta nel soggiorno principale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ANCONA il 25/06/2009
Reg. gen. 13874 - Reg. part. 3257
Quota: 1/1
Importo: € 336.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: MASSEI ANDREA
Data: 24/06/2009
N° repertorio: 10560
N° raccolta: 7437

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 26/09/2022
Reg. gen. 23509 - Reg. part. 15497
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

