

Paolo Favalli ingegnere
Carlo Carletti ingegnere
Luigi Gentili architetto

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 199/2022



PERIZIA TECNICA E STIMA

LOTTO UNICO

LABORATORIO censito al C.F. Ancona **Foglio 14 Particella 137 Sub. 12** - Via del Crocifisso n. 18



PROPRIETARI
DELL'IMMOBILE:

- nato il
codice fiscale
residente a in, ...
pieno proprietario per la quota di **2/9**;

- nata il
codice fiscale
residente a in, ...
piena proprietaria per la quota di **2/9**;

- nata il
codice fiscale
residente a in, ...
piena proprietaria per la quota di **2/9**;

- nata il
codice fiscale
residente a in, ...
piena proprietaria per la quota di **3/9**.

UBICAZIONE
DELL'IMMOBILE:

Comune di **Ancona**
Via del Crocifisso n. 18 (catastralmente indicato come 16/18)

Fabriano, 01.02.2023

IL C.T.U.
Ing. Carletti Carlo



Studio Tecnico Favalli – Carletti – Gentili viale G. Zobicco n. 5/A 60044 Fabriano (AN)
P. IVA 01425970421 - Tel. 0732-21336 Fax 0732-233595 e-mail: studiofcg@fiscali.it



1) PREMESSA

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Ancona con il n. 837, con studio tecnico in Fabriano (AN) in viale Zobicco 5/A, è stato nominato C.T.U. dal G.E. dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Ancona, Dr.ssa Maria Letizia Mantovani, ed ha depositato telematicamente il verbale di giuramento il giorno 21.12.2022 per la procedura esecutiva immobiliare n. 199/2022 promossa da Juliet S.p.A. contro +3 relativamente all'immobile indicato al punto 3, sottoposto a pignoramento, sito nel Comune di Ancona.

2) SOPRALLUOGO E OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 16.01.2023, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Jacopo Montanari, che aveva precedentemente avvertito il signor e ha redatto il verbale di primo accesso ed immissione nel possesso.

3) IMMOBILI PIGNORATI - DIVISIONE IN LOTTI

Il pignoramento ha riguardato i subb. 10 e 11 della particella 137 foglio 14 che, per fusione in data 25.11.2022 (successiva al pignoramento) con pratica catastale n. AN0101127, sono stati soppressi generando il sub. 12.

Ne consegue che il bene qui da stimare è il seguente:

- **laboratorio artigianale** sito nel Comune di Ancona in via del Crocifisso n. 18 (catastralmente indicato come 16/18, ma il 16 è l'ingresso alle sole abitazioni del condominio medesimo), distinto al Catasto Fabbricati **foglio 14 particella 137 sub. 12**, categoria **C/3**, piano terra, zona cens. 2, classe 7, consistenza 87 mq, superficie catastale totale 98 mq, rendita 727,89 €,

in piena proprietà dei seguenti soggetti pignorati:

- per la quota di 2/9,
- per la quota di 2/9,
- per la quota di 2/9,
- per la quota di 3/9.

Trattandosi di unico immobile, e di modeste dimensioni, non si pone la questione sulla divisibilità in lotti.

La visura catastale storica dell'immobile viene allegata con il n. 1, la planimetria catastale attuale con il n. 2, le planimetrie catastali storiche (relative ai precedenti subb. 10 e 11 che, per fusione, hanno generato l'attuale sub. 12) con il n. 3; l'estratto di mappa catastale con il n. 4. Non è stato reperito alcun elaborato planimetrico.



4) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il laboratorio è ubicato al piano terra, con ingresso autonomo e diretto sia da via del Crocifisso che da via Vasari.

Si tratta di un unico locale - articolato su due quote che presentano il dislivello di un gradino - e di un bagno con relativo antibagno.

La superficie totale dell'immobile è di circa 87 mq netti e di circa 98 mq lordi, lordi come da criterio di valutazione dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'altezza interna dell'immobile è rispettivamente di m 3,94 per un livello e di m 4,11 per l'altro.

Come infissi esterni vi sono tre ampie vetrine in alluminio e vetro singolo dotate di serranda metallica, due delle quali con porta a passo d'uomo - per consentire l'accesso sia da via Crocifisso che da via Vasari -; e vi sono anche due finestre larghe e basse, dotate di inferriate.

Il pavimento è di tipo ceramico.

Il riscaldamento è autonomo, con radiatori in ghisa e caldaia Saunier Duval alimentata a metano, piuttosto datata e della quale non è stato fornito il libretto di impianto.

Nel locale ad uso laboratorio vi è un lavello con rivestimento in ceramica retrostante.

5) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile della presente stima, ad angolo tra via del Crocifisso e via Vasari, è composto da sette piani fuori terra, in zona semicentrale di un quartiere a destinazione residenziale.

Vi è nella zona un'ampia varietà di servizi.

Limitata la disponibilità di parcheggi nelle vicinanze.

6) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è locato a e con contratto di locazione commerciale del 01.09.2022 registrato all'Agenzia delle Entrate di Ancona il 06.09.2022 con prot. 22090610021443714 – 000001 (allegato n. 5).

7) TITOLI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO.

- Al ventennio la quota dell'intero in piena proprietà del bene era di, nato il codice fiscale, bene a lui pervenuto con atti di compravendita Notaio Ricci Franco in Ancona del 29.03.1971 rep. 88457 trascritti presso l'Agenzia del Territorio di Ancona il 01.04.1971 ai numeri 5063/3119 e 5064/3120.
- Per successione in morte di, deceduto in data 11.12.2013, registrata all'Ufficio del Registro di Ancona il 03.12.2014 al volume 9990 n. 2258 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ancona il 16.04.2015 ai numeri 5299/3700, l'immobile è pervenuto in proprietà a, e per la quota di 2/9 ciascuno e a per la quota di 3/9.



8) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ancona in data 03.06.2005 ai numeri 13446/3425 per euro 336.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 168.000,00 a favore di Banca delle Marche S.p.A. e a carico di, grava gli immobili che hanno generato il sub. 12 di cui alla presente stima. Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore il signor
- Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ancona il 13.11.2019 ai numeri 24224/3454 per euro 146.855,19 di cui per capitale euro 73.427,59 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione e a carico di, grava l'immobile della presente stima.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia del territorio di Ancona il 25.11.2022 ai numeri 29212/19279 a favore di Fedai SPV S.r.l., contro,, e, grava l'immobile della presente stima.

9) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

Regolarità urbanistica

In data 23.01.2023 il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti urbanistici del Comune di Ancona, da cui vengono desunti i seguenti titoli edilizi e informazioni inerenti all'immobile:

- A. Licenza edilizia n. 34 del 29.03.1967 a nome di per *"costruire un fabbricato in Via del Crocifisso angolo Via Vasari (rinnovo della licenza n. 9 del 13.01.1966 limitata a 5 piani)"* e parere della Commissione Edilizia del 20.06.1966 di approvazione di *"variante che prevede la realizzazione di sette piani"* (allegato n. 6), nonché il corrispondente certificato di agibilità n. 139 del 12.11.1968;
- B. D.I.A. prot. n. 66159 del 12.07.2007 a nome di per *"Cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale (cambio d'uso da U1/10 a U4/11 nelle N.T.A.) senza esecuzione di opere"* (allegato n. 7). Oggetto della pratica erano i subalterni 1 e 2 della particella 137 foglio 14. La tavola grafica indica un unico ambiente, sia come "stato attuale" che come "stato futuro", mentre locali separati vengono riportati nelle planimetrie catastali allegate alla Comunicazione di cui al successivo punto C;
- C. Comunicazione prot. n. 84451 del 14.09.2007 (allegato n. 8, riportante anche le planimetrie catastali dei laboratori separati sub. 10 e sub. 11, che hanno sostituito i subb. 1 e 2) di intervento eseguito in conformità alla suddetta D.I.A. prot. n. 66159 del 12.07.2007;



D. D.I.A. prot. n. 45916 del 16.05.2013 a nome di per "Fusione di 2 u.i. e cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigiano ad appartamento" (allegato n. 9). Oggetto della pratica erano i subalterni 10 e 11 della particella 137 foglio 14. La tavola grafica indica ancora un unico ambiente, sia come "stato attuale" che come "stato futuro", ambiente che progettualmente diventa un appartamento, ma non lo diventa nella realtà, perché non vi è poi stato seguito alla presente D.I.A., manca cioè la Comunicazione di regolare esecuzione - analoga a quella del punto C precedente - e comunque la destinazione d'uso odierna non è appartamento, ma è rimasta laboratorio. Ciò, tuttavia, non crea problemi: si tratta di una previsione progettuale rimasta inattuata. Utili sono, invece, le prime parole del presente titolo edilizio: "Fusione di 2 u.i." che servono a rendere conforme urbanisticamente la situazione dell'immobile pignorato.

Ne consegue che non vi siano elementi che possano far desumere irregolarità di tipo urbanistico nell'immobile in perizia.

Conformità catastale

La planimetria catastale corrisponde con la situazione reale.

10) EPOCA DI COSTRUZIONE

L'edificio risulta ultimato il 12.11.1968, giorno a cui risale il certificato di agibilità.

11) DOTAZIONI COMUNI

L'immobile non consta disporre di dotazioni comuni con altre u.i.

12) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

L'Amministratore del Condominio è lo Studio Iale Oreste e Candelari Anna Maria con sede in via del Crocifisso n. 9/B in Ancona, che ha cortesemente fornito le seguenti informazioni relative all'unità immobiliare in questione:

- millesimi ascensore condominiale: 0,000;
- millesimi scale condominiali: 0,000;
- millesimi proprietà generali: 1/7;
- l'importo annuo delle spese ordinarie è di circa € 300;
- ad oggi non vi sono delibere per lavori straordinari;
- l'importo da versare alla data odierna del 01.02.2023, salvo conguaglio, ammonta a euro 157,25 che si riferisce al preventivo 01/01/2022 - 31/12/2022;
- non vi sono in corso cause o liti condominiali.

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) D. LGS. 192/05 E D.L. 63/13

Al sottoscritto è pervenuto, tramite la cortese collaborazione del Custode Avv. Jacopo Montanari, l'a.p.e. fornito dai debitori, che però si riferisce alle due unità immobiliari soppresse (subb. 10 e 11) che hanno generato, per fusione, l'attuale sub. 12.

E' stato pertanto necessario che il sottoscritto redigesse un nuovo a.p.e. relativo all'immobile odierno che andrà all'asta (il sub. 12), pur se il pignoramento era riferito ai subalterni 10 e 11 precedenti, ma non più esistenti.

Ciò nel rispetto delle direttive impartite dal Giudice al punto 2l del verbale di giuramento.

Si precisa che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame.

La classe energetica risultante dai calcoli e dalla certificazione è: **classe G**.

L'attestato di prestazione energetica e la relativa ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il G.E., pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 10).

14) INDICAZIONI O.M.I.

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 1° semestre 2022 (le ultimi ad oggi disponibili) e riferite al Comune di Ancona, fascia/zona: Semicentrale/RIONE ARCHI, codice zona C1, microzona catastale n. 4, in cui la tipologia prevalente è costituita da abitazioni di tipo economico, danno valori variabili da 670 a 970 €/mq di superficie lorda per laboratori in stato conservativo normale.

15) STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto ing. Carletti Carlo, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà dell'immobile in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, della classe energetica, dell'epoca costruttiva in rapporto alla normativa antisismica, delle problematiche espresse nella presente relazione, delle quotazioni O.M.I. per zone simili e del momento ancora difficile del mercato immobiliare,

per l'immobile individuato catastalmente come segue:

- **laboratorio artigianale** sito nel Comune di **Ancona** in via del Crocifisso n. 18, distinto al Catasto Fabbricati **foglio 14 particella 137 sub. 12**, categoria **C/3**,

ritiene di attribuire il valore di stima di:



euro **98.000,00**.



Fabriano, 01.02.2023

IL C.T.U.
Ing. Carletti Carlo



ALLEGATI :

- 1 - Visura catastale storica dell'immobile
- 2 - Planimetria catastale attuale
- 3 - Planimetrie catastali storiche (relative ai precedenti subb. 10 e 11 che, per fusione, hanno generato l'attuale sub. 12)
- 4 - Estratto di mappa catastale
- 5 - Contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate di Ancona
- 6 - Licenza edilizia n. 34 del 29.03.1967 a nome di per *"costruire un fabbricato in Via del Crocifisso angolo Via Vasari (rinnovo della licenza n. 9 del 13.01.1966 limitata a 5 piani)"* e parere della Commissione Edilizia del 20.06.1966 di approvazione di *"variante che prevede la realizzazione di sette piani"*
- 7 - D.I.A. prot. n. 66159 del 12.07.2007 a nome di per *"Cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale senza esecuzione di opere"*
- 8 - Comunicazione prot. n. 84451 del 14.09.2007 di intervento eseguito in conformità alla suddetta D.I.A.
- 9 - D.I.A. prot. n. 45916 del 16.05.2013 a nome di per *"Fusione di 2 u.i. e cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigiano ad appartamento"*
- 10 - Attestato di prestazione energetica (A.P.E.), con ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche, redatto dal sottoscritto e pronto per l'atto notarile di vendita
- 11 - Documentazione fotografica
- 12 - Ricevuta delle raccomandate e delle PEC di invio di copia della perizia, priva degli allegati, rispettivamente ai debitori e ai legali del creditore

La presente perizia viene presentata telematicamente, sia completa di allegati che in copia epurata delle informazioni relative alle persone degli esecutati.
Viene inoltre inviata copia della perizia, priva degli allegati, ai debitori e ai legali del creditore.

