

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cavalletti Fausto, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 23/10/2024, il sottoscritto Arch. Cavalletti Fausto, con studio in Via Tagliamento, 13 - 60100 - Ancona (AN), email faustocavalletti@libero.it, PEC fausto.cavalletti@archiworldpec.it, Tel. 393 4716484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2024 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 Polverigi (AN) - Via Osimo 5

Edificio in zona agricola destinato ad abitazione, a punto vendita e laboratorio, magazzini ecc

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**** Omissis ****

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Polverigi (AN) - Via Osimo 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

**** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile costituito dalla particella 109 del foglio 20 di Polverigi confina con terreno stessa ditta, Strada Provinciale Polverigi-Osimo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	192,00 mq	201,80 mq	0,50	100,90 mq	3,00 m	Piano seminterrato
Cantina	11,80 mq	13,70 mq	0,50	6,85 mq	3,00 m	piano seminterrato
Magazzino	170,60 mq	186,60 mq	0,50	93,30 mq	3,00 m	piano terra
Negozi	57,30 mq	62,90 mq	1	62,90 mq	3,00 m	piano terra
Terrazza	100,00 mq	100,00 mq	0,25	25,00 mq	0,00 m	piano terra
Abitazione	220,10 mq	253,50 mq	1	253,50 mq	2,80 m	Piano primo
Loggia	58,70 mq	58,70 mq	0,30	17,61 mq	0,00 m	piano primo
Soffitta	216,60 mq	253,00 mq	0,33	83,49 mq	2,00 m	piano secondo
Totale superficie convenzionale:				643,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				643,55 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**** Omissis ****

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2004 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 109, Sub. 5 Categoria F2
Dal 21/09/2004 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 109, Sub. 6 Categoria F1

		Superficie catastale 82 mq
Dal 21/09/2004 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 109, Sub. 1 Categoria F1
Dal 21/09/2004 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 109, Sub. 2 Categoria C2 Superficie catastale 131 mq Rendita € 138,31
Dal 21/09/2004 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 109, Sub. 3 Categoria D10 Rendita € 1.816,00
Dal 21/09/2004 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 109, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3 Superficie catastale 304 mq

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	109	2		C2			131 mq	138,31 €		
	20	109	3		D10				1816 €		
	20	109	4		A2	3		304 mq			
	20	109	5		F2						
	20	109	6		F1			82 mq			
	20	109	1		F1						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

**** Omissis ****

la planimetria catastale presenta delle difformità in relazione ai seguenti punti, al piano terra del seminterrato (sub 3) il locale cantina è molto più piccolo rispetto a come è stato rappresentato e ciò si evince, oltre dal sopralluogo effettuato, dal progetto approvato che prevede la realizzazione del muro di sostegno verso la casa originaria distaccato di circa 2 metri (anche per la sicurezza statica della casa originaria stessa); inoltre il sub 5) unità collabente, è stato completamente demolito e risulta un unità soppressa ora sub 6 categoria F/1, (ancora presente nella planimetria catastale 1:2000).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si è modificato nel tempo a seguito di aggiunte e trasformazioni, partendo da un edificio colonico realizzato in muratura portante a cui è stato affiancato un edificio in cemento armato, comportando alcuni dissesti dovuti a cedimenti differenziali delle fondazioni che hanno determinato lesate ad una esigua coibentazione del tetto e delle pareti esterne. Per cui si presenta in cattivo stato di conservazione per le cause di cui sopra e delle descrizioni più dettagliate riportate al paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

La corte (accatastata come particella 109 Sub 1) ha accesso diretto dalla provinciale polverigi/osimo e con essa confina lungo il lato sud/ovest, contorna l'edificio e ne permette l'accesso al sub 2 e agli altri sub mediante il porticato (la delimitazione ne comprende metà porticato) e il corpo scala. È utilizzato come area parcheggio, e di distribuzione degli altri corpi di fabbrica, anche il terreno sottostante identificato al catasto con la particella 123 (della stessa proprietà).

Il piazzale è realizzato in breccino a parte il primo tratto in asfalto che confina con la strada, e alcune aree a verde verso il lato stradale vedasi foto n ... dove la scarpata è piantumata di alberi e arbusti e piante ornamentali fino al muretto alla base della scarpata ove verso la strada è presente una recinzione metallica; e verso la particella 112 (con la presenza dell'annesso rustico) – il vano scale ha l'accesso dal porticato con portoncino metallico verniciato bianco si apre su un muro inclinato a 45° rispetto al resto dell'edificio; il porticato presenta una pavimentazione in piastrelle bianche, è separato dalla corte da due muretti e ad una quota inferiore di circa 45 cm, accessibile con tre gradini collocati al centro dei due muretti che permettono di scendere ed accedere oltre al vano scale anche al magazzino sub 3) dove è collocato il laboratorio e punto vendita (ora non più utilizzato), tre pilastri in cemento armato sostengono la struttura superiore e sono in continuità con il perimetro dell'edificio soprastante, da cui sbalza un terrazzo dell'abitazione; sul lato sud est sono collocati dei gradini che accompagnano la discesa verso il sotterraneo, ma questi come le parte della pavimentazione e le aiole addossate all'edificio sono parte della particella 123

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

atto di sottomissione del 1988 (notaio Stacco) per la realizzazione di un vano di 30 mq per la scala in foglio 20 part 25 atto di trascrizione "atto unilaterale di sottomissione" verso la provincia di Ancona

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in questione è presente al catasto urbano del comune di Polverigi al foglio 20 particella 109 e consta dei seguenti sub:

sub 1) BCNC (bene comune non censibile) costituito dalla corte, dal corpo scala e porticato – piano terra e 1 (la cui descrizione è riportata al punto "parti comuni")

sub 2) magazzino – ora trasformato in appartamento con opere da completare (vedi descrizione) – piano terra

sub 3) locali agricoli (magazzino, laboratorio e punto vendita) - piano terra e seminterrato (S1)

sub 4) abitazione di tipo civile - piano primo divisa in due appartamenti con ingresso dal vano scale e secondo soffitta abitabile accessibile dall'appartamento lato sud/est

sub 5) unità collabente (fabbricato in parte demolito fatiscente e non utilizzabile) - piano terra – attualmente completamente demolito; ora sub 6 categoria F1 (area urbana).

La corte (sub 1) viene descritto nel paragrafo "parti comuni".

Il sub 2) risulta accatastato come magazzino, suddiviso in tre ambienti oltre il ripostiglio, nei primi anni 2000 sono iniziati lavori di trasformazione in appartamento con cambio di destinazione d'uso, con la concessione edilizia n 6 del 20/02/2002. I lavori non risultano ultimati per alcune finiture, sono stati realizzati gli impianti tecnologici, il bagno e i massetti di sottofondo, la predisposizione delle pareti in cartongesso per la nuova distribuzione degli spazi interni, sono stati montati gli infissi esterni, allargate gli alloggiamenti delle finestre, all'interno sono state realizzate le pareti in cartongesso; restano da completare i pavimenti le tinteggiature ecc.

Sub 3) Edificio a 2 piani di cui uno seminterrato dove è localizzato un ampio magazzino di mq 200 circa (compresa la cantina) ed altezza pari a 3 mt, si accede mediante ampie porte in lamiera e vetro, ad altezza come l'interno per permettere l'accesso di mezzi agricoli.

L'interno ha una pavimentazione in battuto di cemento e pareti lasciate ad intonaco di cemento a vista come il soffitto; è presente una rampa di scale che collega internamente il soprastante magazzino e un locale cantina/deposito carni, locale con rivestimento e pavimento in piastrelle color baige di formato rettangolare, fornito di impianto elettrico e idrico.

Al piano terra, a cui si può accedere dalla scala interna già vista (parte del sub 1 parte comune), si accede dall'ingresso principale del porticato e poi dal vano/scala, attualmente è utilizzato come cucina/deposito; sempre dal portico si accede al punto vendita con retrostante laboratorio, verso il lato sud/est è posizionato il bagno con antibagno accessibile direttamente dal punto vendita:

I locali hanno pavimenti e rivestimento con piastrelle, conformemente a quanto richiedeva la normativa igienico sanitaria al momento della sua realizzazione, è ancora presente tutta la attrezzatura (bancone, retro-bancone, celle frigorifere ecc), i due locali sono separati da un muro che nella parte alta si interrompe poco sopra la porta lasciando un vuoto di collegamento tra le due stanze. Dalle porta finestra del laboratorio si accede ad un'ampia terrazza che si affaccia a nord sul terreno della particella 123 (stessa ditta); l'accessibilità al magazzino e al porticato come già detto dall'esterno è impedita dal fatto che la particella su cui sorge l'edificio coincide con il sedime dell'edificio stesso e quindi l'esterno non è accessibile in quanto di altra proprietà.

Sub 4) è l'abitazione principale e si sviluppa al piano primo, costituito da un grande appartamento predisposto per la suddivisione in due appartamenti accessibili dal vano scale principale, e al piano secondo destinato a soffitte e ripostiglio accessibili da una rampa di scala collocata sul lato est.

Il piano primo è costituito da due parti, sul lato ovest si sviluppa la parte di appartamento realizzato sul perimetro dell'abitazione originaria (in muratura) e sul lato est la parte di appartamento realizzato con la nuova struttura ampliata e realizzata in cemento armato; il primo è costituito da una stana sulla destra e un soggiorno/pranzo sulla sinistra, al centro il corridoio conduce alla zona notte con due camere e due bagni, uno dei quali di ampie dimensioni. L'appartamento che insiste sulla nuova struttura in c.a. ha l'ingresso dal vano scale e si accede direttamente nel soggiorno, un'ampia porta pieghevole realizzata in legno con riquadri di vetro separa la cucina con pavimento realizzato in piastrelle di gres chiaro posto a 45°.

Dalla cucina si accede mediante una rampa di scale al piano secondo destinato prevalentemente a soffitta e magazzino, con varie altezze dalla quota di gronda a 0 o 0,50 si arriva al centro a 2,50 nel punto più alto, mentre nella parte sopra la casa originaria si arriva al massimo a 2,00 m.

Tornando al piano primo, dalla zona giorno si accede al corridoio che distribuisce le due camere e il bagno. Da più porte finestre della zona giorno e notte si accede al balcone che contorna tutti i tre lati dell'abitazione sul versante sud/est ha una dimensione più ampia di circa 60 mq. Il progetto del 1996, autorizzato con concessione edilizia n 34/87 e 34/88 e successiva variante n 57/96, veniva presentato per ampliare il piano primo pur rimanendo un'unica unità abitativa, ma con la predisposizione per una facile divisione in due appartamenti, sia



per la suddivisione degli spazi interni sia per gli impianti già divisi ed adeguati a due unità abitative (ad esempio l'impianto di riscaldamento è predisposto per due caldaie, al momento in funzione solo quella di sinistra coincidente con il vecchio edificio).

Sub 5) unità collabente, il rudere è stato completamente demolito ed ora è rimasta l'area urbana al catasto F1 come particella 109 sub 6.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e dalla sua famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1986	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	21/11/1986	17460	11433
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/1996	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	13/11/1997	17214	1477
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 07/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 01/12/2004
Reg. gen. 27497 - Reg. part. 6488
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/01/2007
Reg. gen. 1359 - Reg. part. 187
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/10/2008
Reg. gen. 23790 - Reg. part. 5358
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 01/04/2009
Reg. gen. 7185 - Reg. part. 1566
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Donazione accettata**

Trascritto a Ancona il 21/11/1986
Reg. gen. 17460 - Reg. part. 11433
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Ancona il 16/03/1988
Reg. gen. 4417 - Reg. part. 3053
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis ****

- **Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Ancona il 13/11/1997
Reg. gen. 17214 - Reg. part. 11477
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Ancona il 05/12/2001
Reg. gen. 22893 - Reg. part. 14548
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento Immobili**

Trascritto a Ancona il 16/09/2024
Reg. gen. 19682 - Reg. part. 17140
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di ipoteche volontarie per un costo di 450 € e pari allo 0,50% del valore per quelle giudiziali oltre all'assenso della Banca e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere tre (una volontaria e due trascrizioni - verbali di pignoramento), ad

esclusione dell'atto di acquisto.

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta realizzato conformemente alla normativa urbanistica. Le varie autorizzazioni e concessioni edilizie sono riportate nel paragrafo "regolarità edilizia", le difformità riscontrate, anche in parte dovute probabilmente ad errori grafici nel progetto presentato nel 1976 (o la mancanza di presentazione di una variante a fine lavori), potranno essere sanate anche con la nuova legge 105/2024, ed essendo state realizzate presumibilmente nel periodo di tempo che passa dal certificato di abitabilità del 30 settembre 2004 prot 6061; e la situazione riportata nella planimetria catastale del 21/09/2004 (allegata all'ultima compravendita). Resta comunque non completa la pratica di condono presentata nel 30 settembre 1986 per la sistemazione tra le altre di alcuni lavori di modifica realizzati sull'immobile principale, la concessione in sanatoria non è presente (risultano diverse richieste di documentazione integrativa che non sono state mai inoltrate al comune).

La sanatoria può essere richiesta dal nuovo acquirente entro i tempi previsti dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e ss.mm.e ii.

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.

La costruzione originaria risale a prima del 1967, in data 6 settembre 1968 il comune di Polverigi rilasciava licenza n 7/1968 e nullaosta (ed allegati pareri del genio civile e dell'ufficio sanitario) per la realizzazione di lavori di ampliamento, stalla al piano terra e camera al piano primo.

Successivamente con pratica prot 2052 del 30 settembre 1986 veniva presentato condono che riguardava, oltre ad altri manufatti (capanna e porcilaia), la modifica apportata all'abitazione in difformità alla Licenza n 7/68, consistenti nella scala esterna e nella diversa disposizione dei prospetti oltre ad alcune variazioni interne.

In data 26 giugno 1996 prot 3006 il comune di Polverigi notificava la richiesta di documentazione integrativa al sig **** Omissis ****, in riferimento al condono edilizio n 126 del 30 settembre 1986 (prot 2052), documentazione da produrre entro 30 giorni; in data 30 settembre 1996 (prot 4394) il comune di Polverigi inviava ultimo sollecito per l'invio della documentazione (con aggiunti altri documenti rispetto al primo invio).

Tra questi veniva inviata relazione del tecnico arch Baldi in data 10 marzo 1997 (perizia giurata in data 22 maggio 1997), che descrive le opere eseguite in abuso, tra cui le "modifiche dei prospetti della casa colonica con spostamento di porte e finestre". (parte della documentazione e idoneità statica dichiarata dall'arch); comunque per la mancanza della completa documentazione la concessione in sanatoria non è mai stata rilasciata.

La concessione edilizia n 34 del 08/07/1987 per ampliamento casa colonica, con richiesta di varie proroghe di un anno per fine lavori dal 90 in poi; concessa fino a 08/07/1996. La comunicazione di fine lavori in data 14/03/1997 relative alla concessione ed 34/87 e variante n 34/88 del 15/12/1988 e variante con DL 388/96 pratica ed 57/96 prot 4116 del 16/09/1996. In allegato è riportato l'atto di donazione del 10 novembre 1986 Notaio Bellaspiga e atto di compravendita del 9 luglio 1981 Notaio Sabatini terreno agricolo con casa colonica di 2 ha e 15; l'atto di sottomissione del 1988 (notaio stacco) per la realizzazione di un vano di 30 mq per la

scala, ubicato al foglio 20 part 25 atto di trascrizione "atto unilaterale di sottomissione" verso la provincia di Ancona (corrispondente al sub 1 comprende anche la corte esterna), la relazione di isolamento termico; nella tavola 2 sono presenti i progetti stato attuale stato ampliato, della pratica edilizia 34/88 del 15 dicembre 1988 (prot 985) di variante alla concessione 34/87 per ampliamento del locale al piano terra necessario per attività agricola; compreso il deposito al genio civile del 19 settembre 1989 n 1897/87 e il collaudo in data 23 ottobre 1989 ing Lucio Perli.

Si evidenzia che la pratica del condono edilizio non è stata conclusa e quindi non è presente la concessione in sanatoria

A seguito di installazione della nuova caldaia nel 2012, è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non essendo presente, il certificato energetico (APE) è stato predisposto dal sottoscritto relativamente alla porzione di appartamento che si sviluppa sopra l'edificio in muratura (come già detto la caldaia in questa parte di edificio è predisposta per riscaldare gli elementi che qui sono ubicati).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

**** Omissis ****

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.

L'edificio complessivamente ha una superficie di circa 700 mq ed un volume di 2100 mc, in teoria è facilmente divisibile in quattro lotti, tre appartamenti e un laboratorio/punto vendita e magazzino e frazionabili catastalmente; ma le seguenti considerazioni hanno portato a considerare un lotto unico:

1.l'edificio è stato realizzato con diverse aggiunte nel tempo, come visto le diverse autorizzazioni urbanistiche ed edilizie che si sono susseguite; sono partite dal fabbricato originario in muratura per essere a questo affiancato una altrettanto parte consistente (seminterrato, piano terra, piano primo e secondo) realizzata in cemento armato, tale situazione a causato nel tempo cedimenti differenziali portando a delle lesioni nei punti di contatto tra le due diverse strutture.

2. Inoltre, le aggiunte volumetriche sono state possibili grazie alla condizione di coltivatore diretto del proprietario, che hanno consentito di ampliare, anche oltre il consentito in base alla legge regionale 13/1989.

3. Il frazionamento che ha condotto all'accatastamento del 2004, ha prodotto una particella la 190 con il sub 1 costituito dalla corte che si interrompe a metà del porticato di ingresso al fabbricato e corrispondente al perimetro dello stesso, lasciando parte del marciapiede e della strada di accesso al seminterrato (magazzino/garage) nella particella 123 (di proprietà stessa ditta) senza una servitù di accesso.

Le considerazioni sopra esposte, hanno determinato la costituzione di un unico lotto, in quanto è necessario in relazione al punto 1) approfondire tecnicamente la modalità di intervento al fine di eliminare le problematiche dei cedimenti differenziali, anche intervenendo con opere fondali previo un ricalcolo delle due diverse strutture; in relazione al punto 2) considerando le condizioni della futura proprietà le stesse di coltivatore diretto la situazione urbanistica ed edilizia potrà essere mantenuta e portata a termine (lavori di ristrutturazione e completamento dell'appartamento del piano terra), altrimenti per ogni altra tipologia di futura proprietà (imprese, privati in forma singola o associata ecc) nel momento degli interventi necessari alla riqualificazione edilizia verranno applicati gli oneri di urbanizzazione, che nel caso dell'imprenditore agricolo sono gratuiti; infine nel terzo punto la futura proprietà dovrà acquisire parte della particella 123 o concordare una servitù di accesso sulla stessa.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Polverigi (AN) - Via Osimo 5

Edificio in zona agricola destinato ad abitazione, a punto vendita e laboratorio, magazzini ecc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 109, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 3, Categoria D10 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 5, Categoria F2 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 1, Categoria F1. Valore di stima del bene: € 444.049,50

L'immobile presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche appetibili per il mercato rappresentato da imprenditori agricoli (per le stesse condizioni) o imprenditori edili interessati a trasformare in più unità abitative (vista la consistente volumetria) in zona agricola e riferirsi ad un'utenza a reddito medio/alto che comunque vogliono abitare in una zona isolata e in ottima posizione per il centro di Polverigi e per centri abbastanza vicini come Osimo, e godere di un bel panorama. Stiamo assistendo ad una lieve ripresa del mercato immobiliare o quanto meno ad una stabilizzazione dei prezzi delle abitazioni, a questo fatto comunque vanno poste delle dovute necessarie cautele per la valutazione dell'immobile. Le fonti delle informazioni utilizzate per la individuazione del prezzo di mercato praticato in zona, derivano da sondaggi e verifiche sul sito le proposte di alcune agenzie immobiliari delle zone limitrofe (ReMax Centro casa, Punto Casa, Residea agenzia immobiliare, Tempo Casa Osimo e Elite Studio immobiliare), dalle quali si è appreso che la zona in questione offre poche occasioni di vendita analoghe, i prezzi praticati per compravendite di immobili simili sono circa 800/1.000, riferita alla superficie lorda (metà della muratura perimetrale), dato decisamente più alto rispetto alla valutazione data dal sito dell'Agenzia del Territorio di Ancona variabile tra i €/mq 750/900. Nel nostro caso si è assunto il valore di 690 €/mq., tenuto conto delle condizioni di mercato attuali e delle caratteristiche dell'immobile, che necessita di importanti interventi di ristrutturazione strutturale previa verifica tecnica ingegneristica oltre al rifacimento degli impianti, e delle finiture interne ed esterne oltre che del necessario isolamento termico per raggiungere una classe decente, e delle necessarie pratiche per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Fabbricato civile Polverigi (AN) - Via Osimo 5	643,55 mq	690,00 €/mq	€ 444.049,50	100,00%	€ 444.049,50
Valore di stima:					€ 444.049,50

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 05/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cavalletti Fausto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità pratica ristrutturazione (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Prima licenza edilizia (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto catastale (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 2 Google maps - inquadramento territoriale (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - piante catastali - terra - sminterrato - primo e secondo (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Stato attuale - rilievo (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure storiche (Aggiornamento al 04/07/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - elaborato planimetrico - elenco subalterni - elenco fabbricati

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Polverigi (AN) - Via Osimo 5

Edificio in zona agricola destinato ad abitazione, a punto vendita e laboratorio, magazzini ecc
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 109, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 3, Categoria D10 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 5, Categoria F2 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 6, Categoria F1 - Fg. 20, Part. 109, Sub. 1, Categoria F1

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta realizzato conformemente alla normativa urbanistica. Le varie autorizzazioni e concessioni edilizie sono riportate nel paragrafo "regolarità edilizia", le difformità riscontrate, anche in parte dovute probabilmente ad errori grafici nel progetto presentato nel 1976 (o la mancanza di presentazione di una variante a fine lavori), potranno essere sanate anche con la nuova legge 105/2024, ed essendo state realizzate presumibilmente nel periodo di tempo che passa dal certificato di abitabilità del 30 settembre 2004 prot 6061; e la situazione riportata nella planimetria catastale del 21/09/2004 (allegata all'ultima compravendita). Resta comunque non completa la pratica di condono presentata nel 30 settembre 1986 per la sistemazione tra le altre di alcuni lavori di modifica realizzati sull'immobile principale, la concessione in sanatoria non è presente (risultano diverse richieste di documentazione integrativa che non sono state mai inoltrate al comune). La sanatoria può essere richiesta dal nuovo acquirente entro i tempi previsti dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e ss.mm.e ii.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 217/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Polverigi (AN) - Via Osimo 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 109, Sub. 2, Categoria C2 - Fig. 20, Part. 109, Sub. 3, Categoria D10 - Fig. 20, Part. 109, Sub. 4, Categoria A2 - Fig. 20, Part. 109, Sub. 5, Categoria F2 - Fig. 20, Part. 109, Sub. 6, Categoria F1 - Fig. 20, Part. 109, Sub. 1, Categoria F1	Superficie	643,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile si è modificato nel tempo a seguito di aggiunte e trasformazioni, partendo da un edificio colonico realizzato in muratura portante a cui è stato affiancato un edificio in cemento armato, comportando alcuni dissesti dovuti a cedimenti differenziali delle fondazioni che hanno determinato lesate ad una esigua coibentazione del tetto e delle pareti esterne. Per cui si presenta in cattivo stato di conservazione per le cause di cui sopra e delle descrizioni più dettagliate riportate al paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti".		
Descrizione:	Edificio in zona agricola destinato ad abitazione, a punto vendita e laboratorio, magazzini ecc		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e dalla sua famiglia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 01/12/2004
Reg. gen. 27497 - Reg. part. 6488
Importo: € 375.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 07/10/2008
Reg. gen. 23790 - Reg. part. 5358
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 01/04/2009
Reg. gen. 7185 - Reg. part. 1566
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Donazione accettata**
Trascritto a Ancona il 21/11/1986
Reg. gen. 17460 - Reg. part. 11433
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****
- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Ancona il 13/11/1997
Reg. gen. 17214 - Reg. part. 11477
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento Immobili**
Trascritto a Ancona il 16/09/2024
Reg. gen. 19682 - Reg. part. 17140
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: **** Omissis ****

