

# Ing. Stefano Romanciuc

Via Fratelli Zuccari, 20

60121 Ancona

E-mail: [romanciuc.stefano@gmail.com](mailto:romanciuc.stefano@gmail.com)

Pec: [stefano.romanciuc@ingpec.eu](mailto:stefano.romanciuc@ingpec.eu)



**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**G.E. Dott.ssa Filippello Giuliana**

Procedura Esecutiva: n. 220/2022

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

### Appartamento con Cantina e Autorimessa

Via Pietro Nenni n.13

CASTELBELLINO (AN)



Data, 17-01-2022



## Sommario

<b>A) Incarico e Giuramento</b> .....	<b>3</b>
<b>B) Operazioni peritali</b> .....	<b>3</b>
<b>C) Oggetto della stima</b> .....	<b>4</b>
C.1) Generalità dell'edificio .....	5
C.2) Appartamento e Cantina – Via Pietro Nanni 13 .....	5
C.3) Autorimessa – Via Pietro Nanni 13.....	5
<b>D) Descrizione Immobile</b> .....	<b>6</b>
D.1) Dati catastali.....	6
D.2) Confini .....	6
D.3) Ubicazione e descrizione generale.....	6
D.4) Descrizione generale immobile.....	27
<i>D.4.1) Appartamento e Cantina – Via Pietro Nanni 13 .....</i>	<i>27</i>
<i>D.4.2) Autorimessa – Via Pietro Nanni 13.....</i>	<i>28</i>
<b>E) Determinazione valore di mercato</b> .....	<b>28</b>
E.1) Metodo semi-diretto .....	28
<i>E.1.1) Stima 1.....</i>	<i>29</i>
E.2) Metodo analitico indiretto .....	30
<i>E.2.1) Stima 2.....</i>	<i>32</i>
E.3) Conclusioni finali.....	34
<i>E.3.1) Stima Finale .....</i>	<i>34</i>
<b>F) Contratti di affitto in essere</b> .....	<b>34</b>
<b>G) Vincoli e Oneri</b> .....	<b>34</b>
G.1) Vincoli ed oneri giuridici - acquirente .....	34
G.2) Vincoli ed oneri giuridici - procedura.....	35
<b>H) Regolarità urbanistiche generali</b> .....	<b>35</b>
<b>L) Regolarità Catastali</b> .....	<b>36</b>
<b>M) Eventuali Difformità</b> .....	<b>36</b>
<b>N) Frazionamento del bene</b> .....	<b>37</b>



## A) Incarico e Giuramento

Il Sottoscritto Ing. Stefano Romanciuc, nato a Foggia il 30.09.1983, C.F. RMNSFN83P30D643M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano Sezione A Civile – Ambientale al n°29526, avente sede operativa in Ancona (AN) alla via Fratelli Zuccari n°20, è stato nominato Perito Stimatore per la procedura esecutiva immobiliare n°220/22 il giorno 17/10/2022, prestando giuramento ed accettato l'incarico.

L'incarico conferito allo Scrivente è caratterizzato da diversi quesiti in merito ai beni, posti dall'Ill.mo G.E., di seguito brevemente elencati:

- **Esatta individuazione ed elencazione dei beni;**
- **Breve descrizione complessiva e stato dei luoghi;**
- **Eventuali dotazioni condominiali e beni comuni;**
- **Stato di possesso dei luoghi;**
- **Vincoli e oneri giuridici gravanti;**
- **Elencazioni pratiche edilizie e regolarità urbanistiche in generale;**
- **Verifica se il bene è oggetto di certificazione energetica;**
- **Stima economica finale.**

## B) Operazioni peritali

Lo Scrivente ha compiuto le seguenti operazioni:

- in data 02/09/2022 si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castelbellino per la consegna dei moduli e per richiedere informazioni circa le tempistiche per l'accesso agli atti e visione atti;
- in data 12/09/2022 si recava presso l'Agenzia delle Entrate per visionare i contratti di affitto in essere;

Ing. Stefano Romanciuc – Perizia Estimativa – Appartamento con Cantina e Autorimessa – R.G.E. n°220/22

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in data 23/10/2022 eseguiva accesso tramite piattaforma Sister per la visione delle planimetrie e visure catastali;



- in data 15/11/2022 riceveva dall'ufficio tecnico del Comune di Castelbellino la documentazione richiesta;

- In data 20/12/2022 si recava presso gli immobili in questione per il sopralluogo programmato e redatto relativo verbale;



- In data 09/01/2023 effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate per le ispezione ipotecaria;

- Ha eseguito indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il Sottoscritto Esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati che si pregia di esporre.



## C) Oggetto della stima

Oggetto della presente perizia di stima riguarda n°1 immobile residenziale, precisamente un **Appartamento con Cantina** ubicato nel Comune di Castelbellino (AN), posto al piano 3 – sottotetto, in Via Pietro Nenni all'interno di un edificio composto da n.3 piani più uno sotto strada e n°1 immobile pertinenziale, precisamente un **Autorimessa** sempre ubicato nello stesso sito.



### C.1) Generalità dell'edificio

L'edificio, cui ospita l'immobile in oggetto, nel complesso ha uno scarso livello di rifinitura generale e non necessita di ristrutturazione o rifacimenti degli esterni e interni alle parti comuni.

La struttura portante dell'edificio, costituita da Calcestruzzo Armato, non presenta segni dovuti all'indebolimento, dunque si considera in ottimo stato.

Non è dotato di opere per l'accesso facilitato alle carrozzine per i portatori di handicap.

Non sono presenti in generale le opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

### C.2) Appartamento e Cantina – Via Pietro Nanni 13

Il Bene in oggetto, allo stato attuale, ha uno scarso livello di finitura generale all'interno e si presenta in discreto stato conservativo, è completo di: porte, pavimenti, rivestimenti, balconi, tutto in discrete condizioni, locale cucina, n.1 WC. Il bagno è completo di sanitari e rivestimenti. Inoltre l'immobile possiede impianti di distribuzione Elettricità, Gas e Acqua e allacciamento alla Fognatura pubblica.

Dotato inoltre, in pro quota, di beni comuni non censibili quali: SCALE, INGRESSO e ANDRONE scale, secondo l'art.1117 c.c. salvo titolo contrario.

Il bene in oggetto possiede inoltre una cantina al piano sotto strada, dotato di impianto di scarico fognario, acqua, gas e elettrico.

### C.3) Autorimessa – Via Pietro Nanni 13

Il Bene in oggetto, allo stato attuale, ha un pessimo livello di finitura generale all'interno e si presenta in pessimo stato conservativo, è completo di: impianti di distribuzione Elettricità e basculante di ingresso, Gas e Acqua e allacciamento alla Fognatura pubblica.



Dotato inoltre, in pro quota, di beni comuni non censibili quali: SCALE, INGRESSO e ANDRONE scale, secondo l'art.1117 c.c. salvo titolo contrario.



## D) Descrizione Immobile

### D.1) Dati catastali

L'unità immobiliare risulta censita coi seguenti dati catastali (All. 1):



Intestazione e titolo:

- omissis

Dati identificativi e classamento:

Comune di Castelbellino (C060) Catasto Fabbricati

N°	FGL	Part.	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Cons.	Rendita	indirizzo	Cons. Catastale
	1	731	8		A/2	2	6 vani	387,34 euro	Via Pietro Nenni 13	127 mq Escluse aree scoperte: 121 mq
	1	731	13		C/6	6	23 mq	55,83 euro	Via Pietro Nenni 13	23 mq

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.



### D.2) Confini

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano inseriti all'interno della particella 731 dunque quest'ultima risulta confinare in circondario:

- a Est: scale comuni condominiali e sottotetto comune;
- a Ovest sottotetto comune;

### D.3) Ubicazione e descrizione generale

I Beni in oggetto sono ubicati all'interno di un edificio composto n.3 piani più n.1 sotto strada.

La zona ricadente è periferica con ottimi spazi a verde e per il tempo libero, scarsa presenza di servizi commerciali e per i cittadini, a circa 50 metri dal campo di calcio e dal



Ing. Stefano Romanciuc - Perizia Estimativa - Appartamento con Cantina e Autorimessa - R.G.E. n°220/22

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







Fig. 2 Vista facciata Edificio – Via Pietro Nenni n.13 – Castelbellino (AN)





Fig. 3 Vista facciata frontale Edificio – Via Pietro Nenni n.13 – Castellibellino (AN)





Fig. 4 Vista ingresso edificio – Via Pietro Nenni n.13 – Castelbellino (AN)



Fig. 5 Vista 1 cantina - ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Fig. 6 Vista 2 cantina – ingresso in fondo



Fig. 7 Vista 3 cantina – altra stanza adibita a bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Fig. 8 Vista 4 cantina – particolare stanza adibita a bagno/cucina





Fig. 9 Vista portone ingresso androne condominiale





Fig. 10 Vista rampa scale ingresso - androne condominiale





Fig. 11 Vista portone ingresso – particolare esterno alla rampa di scale





Fig. 12 Vista ripostiglio – fronte porta d’ingresso



Fig. 13 Vista terrazzino – uscita dal vano ripostiglio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Fig. 14 Vista del tetto di copertura – risulta in buone condizioni



Fig. 15 Vista 1 camera da letto n.1





Fig. 16 Vista 2 camera da letto n.1



Fig. 17 Vista balcone lato est





Fig. 18 Vista soggiorno – sala da pranzo

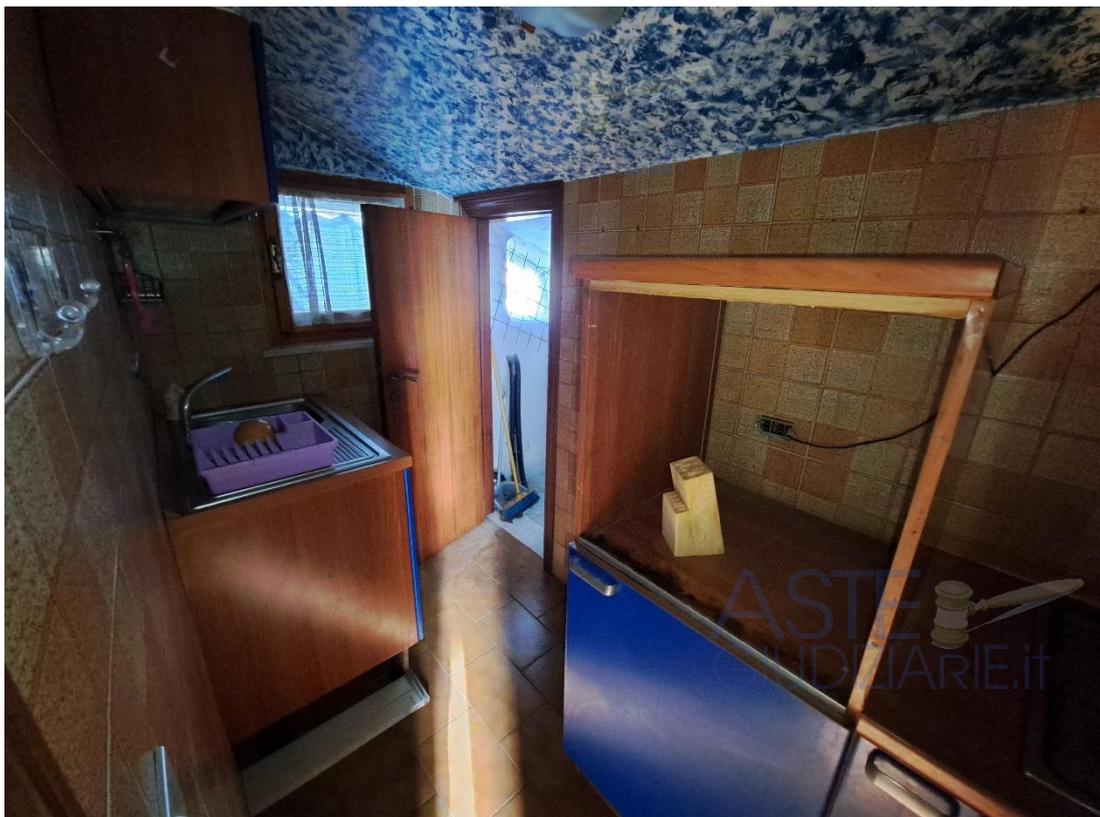


Fig. 19 Vista cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Fig. 20 Vista sottotetto comunicante con la cucina – posizionamento caldaia

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Fig. 21 Vista 1 camera da letto n.2



Fig. 22 Vista 2 camera da letto n.2



Fig. 23 Vista camera da letto n.3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Fig. 24 Vista balcone lato Ovest





Fig. 25 Vista bagno





Fig. 26 Vista sottotetto lato Sud



Fig. 27 Vista esterna Box Auto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Fig. 28 Vista 1 interna Box Auto



Fig. 29 Vista 2 interna Box Auto

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





Fig. 30 Vista 3 interna Box Auto

#### D.4) Descrizione generale immobile

##### D.4.1) Appartamento e Cantina – Via Pietro Nanni 13

L'altezza netta interna massima dell'appartamento è di circa 3,93 metri mentre l'altezza netta interna inferiore è di circa 1,80 metri. Per la cantina l'altezza media risulta di circa 2,10 metri.

L'Appartamento non presenta segni dovuti a infiltrazione d'acqua proveniente dall'esterno dei terrazzi o situazioni di condensa naturale.

La Cantina non presenta segni dovuti a infiltrazione d'acqua proveniente dall'esterno dei terrazzi o situazioni di condensa naturale.



A seguito del rilievo effettuato l'impianto elettrico, idrico e sanitario in dotazione all'immobile sembravano essere in buono stato e non presentavano particolari segnali di problematiche tecniche.



#### **D.4.2) Autorimessa – Via Pietro Nanni 13**

L'altezza netta interna del Box Auto è di circa 2,90 metri. Il Box Auto presenta evidenti segni dovuti a infiltrazione d'acqua proveniente dall'esterno e situazioni di condensa naturale.



A seguito del rilievo effettuato l'impianto elettrico, idrico e sanitario in dotazione all'immobile sembravano essere in buono stato e non presentavano particolari segnali di problematiche tecniche.

### **E) Determinazione valore di mercato**

Lo Scrivente procede con la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile posto a procedura e ha tenuto in considerazione diversi metodi di stima di fabbricati.



#### **E.1) Metodo semi-diretto**

Il Metodo è sviluppato considerando le valutazioni d'indagine presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Le stime dell'Osservatorio sono sviluppate per immobili commerciali definiti "scadente", "normale" e "ottimo". Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure



presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 20% della superficie del fabbricato, gli impianti elettrici, idrico e igienico-sanitario sono totalmente mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'impiego.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA  
 Comune: CASTELBELLINO  
 Fascia/zona: Suburbana/STAZIONE, SCORCELLETTI, PANTIERE  
 Codice di zona: E1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L	2,3	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	780	L	1,7	2,4	N
Box	NORMALE	320	460	L	1,6	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	830	1200	L	2,6	3,9	N

### E.1.1) Stima 1

In relazione alle dotazioni di cui in precedenza e delle condizioni generali dell'immobile, lo Scrivente fissa, per l'immobile in questione, lo Stato Conservativo "Normale". L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel Comune di Castelbellino (AN) zona codice E1, in stato conservativo "Normale", di tipo economico, prevede un range che va da un minimo di € 780,00 a un massimo di € 1.150,00 per superficie lorda. Nel caso di specie trattasi di appartamento in sottotetto-mansarda, per la condizione in cui si trova è giustificato il seguente valore: **1050,00 €/mq lordo**. Per la Cantina si considera un valore pari al più basso del range "Box" mentre per il Box Auto alla



Ing. Stefano Romanciuc – Perizia Estimativa – Appartamento con Cantina e Autorimessa – R.G.E. n°220/22

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



luce del fatto che è soggetto a infiltrazioni d'acqua è giustificato il valore di **300,00 €/mq** lordo.

### Calcolo - Appartamento

Valore considerato: 1.000,00 €/mq lordo

#### **Metri quadri (Lordi)**

1) Appartamento: 121 mq (Lordi) + 1/3 balconi 6 mq = 123 mq

Totale ---- € 1.050,00 x [123] mq = € 129.150,00 (valore secondo stima semi-diretta).

### Calcolo - Cantina

Valore considerato: 320,00 €/mq lordo

#### **Metri quadri (Lordi)**

1) Cantina: 11 mq (Lordi)

Totale ---- € 320,00 x [11] mq = € 3.520,00 (valore secondo stima semi-diretta).

### Calcolo – Autorimessa

Valore considerato: 250,00 €/mq lordo

#### **Metri quadri (Lordi)**

1) Box Auto: 26 mq (Lordi)

Totale ---- € 300,00 x [26] mq = € 7.800,00 (valore secondo stima semi-diretta).

### TOTALE da STIMA Semi-diretta

**€ 129.150,00 + € 3.520,00 + € 7.800,00 = € 140.470,00**

## E.2) Metodo analitico indiretto

Il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento il metodo sono i seguenti: l'ubicazione, vetustà, superficie utile, tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq, tipologia catastale, classe demografica del comune.

Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf / r$  occorre quindi determinare il:

- **Bf (beneficio fondiario)**
- **il saggio di capitalizzazione (r).**

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: CASTELBELLINO

Fascia/zona: Suburbana/STAZIONE, SCORCELLETTI, PANTIERE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L	2,3	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	780	L	1,7	2,4	N
Box	NORMALE	320	460	L	1,6	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	830	1200	L	2,6	3,9	N

Si ottiene espletando la formula  $Bf = Rit - \text{spese di parte padronale}$ .

Il **reddito lordo totale (Rit)** è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti: quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una **quota pari al 10%**.

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima e soprattutto a seguito dei sopralluoghi effettuati, lo Scrittore ha calcolato i **valori dei saggi di capitalizzazione** con la formula  $r = \Sigma Bf / \Sigma V$



### E.2.1) Stima 2

Dati ricavati: **Saggio di capitalizzazione r = 2,90%**

- 1) Centri di limitata dimensione da 2,00 % a 6,00 % = 3,50%
- 2) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti = 0,20 %
- 3) Livello dei collegamenti = 0,07%
- 4) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) = 0,20 %
- 5) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di miglioramenti ambientali = -0,10 %
- 6) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato = -0,08 %
- 7) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio = -0,04 %
- 8) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti = -0,10 %
- 9) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali = -0,12 %
- 10) Età dell'edificio = 0,10 %
- 11) Superficie dell'immobile = 0,00%
- 12) Superfici locali accessori = -0,06%
- 13) Luminosità = -0,20%
- 14) Panoramicità = -0,36%
- 15) Quota rispetto al terreno = -0,08
- 16) Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) = -0,03 %
- 17) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione = 0,00 %

\*\*\*\*\*

### Calcolo - Appartamento

Valore di locazione scelto 3,00 €/mq netto x mese

Superficie netta da considerare = 119 mq

Canone annuo Totale = mq. 119 x 3,10 = €. 369 al mese x 12 = **€ 4.438,00 (Rtl)**

Calcolo **Bf = Rtl – spese:**

Bf = 4.438,00 – 10% = **€ 3.985,20 (Beneficiario fondiario)**

Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = **€ 3.985,20 / 0,0290 = € 137.420,70 (valore secondo stima indiretta)**

**Ing. Stefano Romanciuc** – Perizia Estimativa – Appartamento con Cantina e Autorimessa – R.G.E. n°220/22

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



\*\*\*\*\*

### Calcolo - Cantina

Valore di locazione scelto 1,60 €/mq netto x mese

Superficie netta da considerare = 9 mq

Canone annuo Totale = mq. 9 x 1,70 = €. 15,30 al mese x 12 = **€ 183,60 (Rtl)**

Calcolo **Bf = Rtl – spese:**

Bf = 183,60 – 10% = **€ 165,24 (Beneficiario fondiario)**

Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = **€ 165,24 /0,0290 = € 5.697,93 (valore secondo stima indiretta)**

\*\*\*\*\*

### Calcolo – Autorimessa

Valore di locazione scelto 1,20 €/mq netto x mese

Superficie netta da considerare = 24 mq

Canone annuo Totale = mq. 24 x 1,20 = €. 28,8 al mese x 12 = **€ 345,60 (Rtl)**

Calcolo **Bf = Rtl – spese:**

Bf = 345,60 – 10% = **€ 311,04 (Beneficiario fondiario)**

Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = **€ 311,04 /0,0290 = € 10.725,51 (valore secondo stima indiretta)**

\*\*\*\*\*

### TOTALE da STIMA Analitica

**€ 137.420,70 + € 5.697,93 + € 10.725,51 = € 153.844,15**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### E.3) Conclusioni finali

Il Valore finale più probabile di mercato dell'immobile in oggetto come media tra il metodo *semi-diretto* e *analitico indiretto*.



#### E.3.1) Stima Finale

##### Calcolo

$$(\text{€ } 140.470,00 + \text{€ } 153.844,15) / 2 = \text{€ } 147.157,07$$



- a) Eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, euro 500,00;
- b) Riduzione del valore del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

#### La Stima Immobiliare FINALE risulta:

**€ 124.658,51**

Il Sottoscritto conferma che non sussistono ulteriori spese dovute a manutenzioni straordinarie deliberate dal condominio nel brevissimo periodo.

### F) Contratti di affitto in essere

Lo scrivente dopo accertamenti presso l'agenzia delle entrate conferma che non esiste contratto di affitto attualmente registrato per il bene in oggetto.

### G) Vincoli e Oneri

#### G.1) Vincoli ed oneri giuridici - acquirente

- a) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- b) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- c) Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.



d) Altre limitazioni d'uso: non estrapolate

## G.2) Vincoli ed oneri giuridici - procedura



Iscrizioni:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2017 - Registro Particolare 319 Registro Generale 2086

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 185/2017 del 01/02/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN)

ISCRIZIONE CONTRO del 10/03/2017 - Registro Particolare 656 Registro Generale 4226

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 198/2017 del 02/02/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN)

ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2017 - Registro Particolare 679 Registro Generale 4402

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 437 del 04/03/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN)

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2017 - Registro Particolare 8298 Registro Generale 12183  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 2539 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN)

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2022 - Registro Particolare 15757 Registro Generale 23903  
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 3171 del 29/08/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CASTELBELLINO (AN)

## H) Regolarità urbanistiche generali

Prima Concessione Edilizia n.1112 prot. 1778/81.

Variante non essenziale n.1164 prot. 657/82.



Seconda variante non essenziale n.1202.

Ulteriore concessione edilizia a conclusione delle opere n.1240 prot.284/83.

Abitabilità pratica n.1112, 1164, 1202 e 1240. del 20 Gennaio 1994.

## L) Regolarità Catastali

Lo Scrivente dopo gli accertamenti presso gli uffici di competenza conferma che l'Appartamento, cantina e Box Auto in questione risultano accatastati (Allegati). Inoltre sia le planimetrie sia le visure risultano, a seguito del sopralluogo effettuato, conformi alla realtà dei fatti. Da evidenziare il fatto che le aree sottotetto NON PRATICABILI sono accessibili dall'appartamento e utilizzate. Secondo la Sentenza n. 11184 del 08 maggio 2017 Cassazione il sottotetto va considerato Bene Comune non Censibile Condominiale qualora il Bene assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento dal caldo, dal freddo e dall'umidità. Nel caso specifico gli appartamenti posti al secondo piano hanno giovamento nella funzione di protezione del sottotetto in questione.

## M) Eventuali Difformità

Lo Scrivente dopo gli accertamenti presso gli uffici di competenza e sopralluogo conferma che sussistono difformità riguardanti il:

- Posizionamento della Caldaia all'interno del Sottotetto NON PRATICABILE in quanto ha un'altezza media inferiore a 1,80 metri e non è agevole la manutenzione;
- Posizionamento della Caldaia all'interno del Sottotetto NON PRATICABILE presumibilmente condominiale;
- Risultano utilizzate le aree sottotetto NON PRATICABILI dunque da disamine dei progetti originari sembrerebbero beni condominiali in quanto aree che proteggono dal freddo, dal caldo e dalla pioggia gli appartamenti posti al secondo piano.



## N) Frazionamento del bene

Lo Scrivente conferma che non è possibile frazionare l'immobile in questione.



Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il Perito Stimatore

Ing. Stefano Romanciuc

