

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Genangeli Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 271/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 271/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Genangeli Giorgio, con studio in Via Cupetta, 19 - 60035 - Jesi (AN), email genangeli@ingensrl.it, PEC giorgio.genangeli@geopec.it, Tel. 0731 205813, Fax 0731 344521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Tullio Ceccacci snc., piano 2 (Coord. Geografiche: 43.506519, 13.123845)

L'immobile ove presente il bene oggetto di stima si colloca in una zona urbana di relativo pregio, caratterizzata da villette e palazzine condominiali di massimo 3 piani. Tale fascia urbana segna il confine tra l'insediamento urbano e terreni ad uso agricolo. In diretta prossimità si trovano gli impianti sportivi comunali; in circa un 1k è raggiungibile un centro commerciale ed altri servizi di prima necessità.

Il bene oggetto di stima è un attico sito al secondo piano di una palazzina (sfornita di ascensore) avente ulteriori 2 unità immobiliari e dei box auto di una quarta proprietà dalle unità immobiliari site nel medesimo fabbricato. Complementari all'attico sono: una locale magazzino di circa 90mq con accesso carrabile indipendente sul fronte strada, un piccolo locale cantina di circa 4mq, un box auto di 20 mq anch'esso con accesso indipendente e una porzione ad uso esclusivo di giardino nell'angolo Nord-ovest dello stabile.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Tullio Ceccacci snc., piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

nel fascicolo e' presente la relazione notarile

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)

CONFINI

La palazzina confina sul lato NORD con Via Tullio Ceccacci, nei lati OVEST e SUD con Via Ugo Foscolo, nel lato EST con la corte di un'altra proprietà.

Tutti i lati dell'unità abitativa sono liberi da ostruzioni e/o fabbricati in adiacenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	161,89 mq	176,00 mq	1	176,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	37,00 mq	37,00 mq	0,25	9,25 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	35,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	0,00 m	3
Cantina	3,80 mq	3,83 mq	0,20	0,77 mq	2,25 m	S1
Box	19,00 mq	22,00 mq	0,5	6,60 mq	2,25 m	S1
Locale di deposito	90,00 mq	97,41 mq	0,35	34,09 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				235,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerando il rischio di allagamento alla quale è assoggettato il locale deposito (Sub.6) e i danneggiamenti già subiti dallo stesso, si è considerato un coefficiente riduttivo per lo stesso. Sono infatti necessarie opere atte ad evitare il ripetersi di tali eventi.

Si è optato di non fare un lotto specifico per il magazzino perchè averlo come garage e pertinenza può

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 90mq Rendita € 0,19
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20mq Rendita € 0,06
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani
Dal 01/01/1992 al 15/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 90mq Rendita € 303,67
Dal 01/01/1992 al 15/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 650,00 Piano P3-S1
Dal 01/01/1992 al 15/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20mq Rendita € 58,87
Dal 15/04/1993 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 6 Categoria C2 Cl.4, Cons. 90mq Rendita € 303,67
Dal 15/04/1993 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 7 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20mq Rendita € 58,87
Dal 15/04/1993 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 5 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 650,00 Piano P3-S1
Dal 01/01/1994 al 07/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Rendita € 578,43

Dal 01/01/1994 al 07/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 90mq Rendita € 260,29 Piano S1
Dal 01/01/1994 al 08/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20mq Rendita € 54,74
Dal 07/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 90mq Rendita € 260,29
Dal 07/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 200 mq Rendita € 578,43 Piano P3-S1
Dal 08/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20mq Rendita € 54,74 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 90mq Superficie catastale 100 mq Rendita € 260,29 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 200 mq Rendita € 578,43 Piano P3-S1
Dal 09/11/2015 al 05/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 248, Sub. 7, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 20mq Superficie catastale Totale: 22 mq Rendita € 54,74 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.	a	nza	catastal e			
	9	248	5		A2	4	7 vani	Totale: 200 m ² Totale: esluse aree scoperte* *: 187 mq	578,43 €	2
	9	248	6	1	C2	4	90	100 mq	260,29 €	S1
	9	248	7	1	C6	2	20mq	22 mq	54,74 €	S1

Nell'estratto di mappa, l'edificio oggetto di stima è rappresentato con un retino interno che ne dimostra la necessità di verifiche al complesso nel suo insieme al momento sconosciute e non indagabili in quanto non oggetto di incarico.

Le planimetrie catastali attuali dell'immobile oggetto di stima vanno comunque aggiornate allo stato di fatto.

Nel sub. 5 è incluso anche il locale ad uso cantina sito al piano S1 ed altre parti comuni.

Nella planimetria catastale sub. 5 (del 1975 in atti dal 01/01/77), viene indicata anche la proprietà della particella 456 (corte antistante ingresso autorimessa) e 448, della superficie di mq 67, ma nella rispettiva visura la stessa non compare. Effettuando una visura per "immobile" tale area (448) risulta ancora intestata al Sig. (costruttore).

Si evidenzia che la particella n 448 non è compresa nella procedura in oggetto.

PRECISAZIONI

L'immobile ove presente il bene oggetto di stima si colloca in una zona urbana di relativo pregio, caratterizzata da villette e palazzine condominiali di massimo 3 piani. Tale fascia urbana segna il confine tra l'insediamento urbano e terreni ad uso agricolo. In diretta prossimità si trovano gli impianti sportivi comunali; in circa un 1k è raggiungibile un centro commerciale ed altri servizi di prima necessità.

Il bene oggetto di stima è un attico sito al secondo piano di una palazzina (sfornita di ascensore) avente ulteriori 2 unità immobiliari e dei box auto svincolati da unità immobiliari site nella medesima (di una quarta proprietà). Complementari all'attico sono: una locale magazzino di circa 90 mq con accesso carrabile indipendente sul fronte strada, un piccolo locale cantina di circa 4 mq, un box auto di 20 mq anch'esso con accesso indipendente e una porzione ad uso esclusivo di giardino nell'angolo Nord-ovest dello stabile.

Si segnala che l'ingresso effettivo alla scala che conduce all'unità in oggetto, è sito in Via Ugo Foscolo N.3

L'unità abitativa sita al secondo piano gode di un'ottima visuale su tutti i fronti e contestualmente di un'ottima luminosità. Si compone di un ingresso dalla quale si accede a salotto, sala da pranzo (ove presente un camino) per poi proseguire verso la cucina, ad un disimpegno relativo alla zona notte che distribuisce su tre camere e due bagni. Accessibile dalle due camere sul lato nord, è la prima terrazza di superficie pari a circa 35 mq. Dalla sala da pranzo si può invece accedere ad una seconda terrazza, di superficie analoga alla precedente, posta

all'angolo SUD-EST.

Il locale individuato dal sub.6 risulta attualmente essere stato rimaneggiato, rispetto alle planimetrie catastali, con l'inserimento di vari setti murari i quali formano una zona deposito a ridosso della porta carrabile, un bagno e uno spazio di ampie dimensioni ove presente una cucina con camino e forno a legna.

Il box auto di cui il sub.7 risulta dotato di porta elettrificata della quale non è stato accertato il funzionamento.

Nella cantina, univocamente riportata assieme al sub.5, risultano presenti impianti di tipo idrico per l'aumento della pressione idrica, stando a quanto dichiarato dal Sig. al momento del sopralluogo.

PATTI

Al tecnico scrivente non sono portati all'attenzione patti alcuni e/o che potessero influenzare la stima.

STATO CONSERVATIVO

L'Unita abitativa denominata "attico" individuata con il sub.5: l'oggetto si presenta con un carente stato di conservativo. Risultano mancanti le porte interne (seppur stoccate nel locale magazzino individuato dal sub.6); l'impianto elettrico risulta datato e non conforme alle normative attuali; l'impianto termico risulta non funzionante da circa il 2018 così come la caldaia, adatta alla produzione di acqua calda sanitaria; si riporta inoltre la segnalazione del sig. il quale precisa la bassa pressione dell'impianto idrico, indice di un generale malfunzionamento dello stesso. Le pavimentazioni risultano integre ed in buono stato, seppur vetuste nell'aspetto. Le tamponature trasparenti risultano in buono stato conservativo.

Il locale cantina sito al piano S1, annesso al sub.5, risulta parzialmente occupato da impianti tecnici.

Per quanto concerne il locale accatastato come C/2 al sub.6 si evidenziano lesioni del serramento carrabile sul fronte strada ed evidenti segni di allagamento lungo le pareti interne. Sono altresì presenti delle strutture in opera muraria non conformi a quanto depositato presso gli uffici comunali e catastali.

Il box auto (sub. 7 al piano S1) risulta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dello stabile ove si inserisce il bene oggetto di stima sono:

- spazi di distribuzione verticale, in buono stato di conservazione
- spazi distributivi al piano S1
- Locale cantina condominiale (prima alloggiamento della caldaia condominiale a gasolio, non più presente).
- non e' stata segnalata la costituzione di un condominio ne adempimenti conseguenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al momento della stima, non sono stati portati all'attenzione del tecnico estimatore scrivente Servitù, censi, livelli ne usi civici di alcuna e/o rilevante natura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa individuata dal sub.5 sita al piano S2 risulta godere di una completa esposizione sui fronti NORD, EST, SUD, OVEST senza particolari ostruzioni di alcun tipo. Le tamponature opache verticali risultano essere state realizzate in muratura e non presentano evidenti lesioni ne segni di cedimento strutturale, lo stesso vale per le tramezzature interne. Il solaio interno non presenta lesioni ne cedimenti evidenti così come la pavimentazione interna. La copertura, in diretto rapporto con l'unità abitativa, stando alle dichiarazioni del Sig. al momento del sopralluogo, sembrerebbe essere stata rifatta con l'utilizzo di isolante tipo XPS e un manto di copertura in laterizio.

Gli infissi risultano essere stati sostituiti relativamente di recente con modelli aventi un telaio in legno trattato e una vetrocamera. Contestualmente, stando alle dichiarazioni del sig. , sarebbero stati sostituiti anche gli scuri; questi presentano un lieve stato di degrado pur mantenendo una discreta solidità strutturale. Ambedue le terrazze presentano lievi segni di degrado alla pavimentazione e viene segnalata la ripetitiva otturazione degli ugelli per il deflusso delle acque meteoriche. Le pavimentazioni dei terrazzi necessitano di manutenzione straordinaria in sede di sopralluogo sono state segnalate delle infiltrazioni al soffitto del piano sottostante riparate ma probabilmente non definitivamente risolte.

Per quanto concerne l'assetto impiantistico dell'unità immobiliare:

- L'impianto idrico sanitario risulta vetusto e non più in uso da circa sei anni
- L'impianto termico ed il relativo boiler (montato all'esterno) risulta altresì inattivo da diversi anni seppur non si sono riscontrate perdite evidenti nelle dirette prossimità dei radiatori.
- L'impianto elettrico risulta essere ancora l'originario, risalente all'epoca di costruzione dell'immobile, seppur risultano essere sostituiti i frutti e magnetotermici principali.

Nel locale cantina, locale al sub. 6 e al box di cui il sub.7 non vi sono ulteriori considerazioni da trattare rispetto a quanto già espresso ai punti precedenti.

Nella proprietà risulterebbe essere compreso anche una porzione di giardino all'angolo NORD-OVEST dello stabile; in esso è presente un cedro e una piccola siepe arbustiva a bordatura dello stesso giardino. Quanto sopra risulterebbe confermato anche dalle dichiarazioni del sig. al momento del sopralluogo. Si rimanda alle note nella sezione catastale per chiarimenti in merito.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1993	**** Omissis ****	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile, al momento della compilazione del giudizio di stima, non risultano pendenti formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ove inserito il bene oggetto di stima, risulta ricadere nella zona definita "B1 - Sature consolidate" secondo le prescrizioni date dal PRG del comune di Maiolati Spontini; altresì ricade all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico secondo il D.lgs n° 42/2004 (L. n° 1497/39).

Di seguito si riporta la dicitura delle NTA corrispondenti alla zona urbanistica di cui sopra (TITOLO III, Art. 33 - Sottozone B1 Sature consolidate):

Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento una tantum per una volumetria pari al 20% dell'esistente, per la destinazione d'uso prevalente sugli stessi, anche se in contrasto con quella della zona, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi vigenti.

Sono previste le seguenti categorie di intervento:

Manutenzione ordinaria (art. 15), manutenzione straordinaria (art. 16), ristrutturazione edilizia (art. 19), ampliamenti (art. 21), demolizione con e senza ricostruzione (artt. 22 e 23), sistemazioni del suolo (art. 25).

Per le sottozone B1 sono definiti i seguenti indici e parametri:

UF max = 0,8 mq/mq

IF max = 2,4 mc/mq

H max = 3 piani (ml.10); H min = 2 piani

DS min = ½ Hmax, con minimo di ml. 5 (art. 9, Dm. 1444/68)

Per le finiture esterne delle murature è vietato l'uso di intonaco plastico e l'impiego in vaste superfici di materiali come Klinker, ceramica smaltata e altri materiali artificiali simili; i colori degli intonaci saranno scelti tra quelli caratterizzanti l'ambiente che verranno comunque concordati con l'ufficio tecnico comunale.

La parte non edificata del lotto va sistemata a giardino o ad orto; sul lato del lotto opposto a quello dell'accesso principale è ammessa la costruzione a confine - previo assenso dei proprietari confinanti e nel rispetto dell'UF max relativo al lotto - di un box per deposito attrezzi, legnaia o garage con SUL (superficie utile lorda) non superiore a mq. 25.

Gli annessi e i garages possono essere realizzati in muratura tradizionale, sia a vista che intonacata, con i colori da concordare con l'Ufficio Tecnico comunale, sia in legno naturale che verniciato.

Le coperture devono essere realizzate con manto in coppi o in legno.

I lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. non possono essere frazionati. I lotti ineditati restano tali e saranno destinati a giardini ed orti.

Strumenti di intervento: permesso di costruire e denuncia di inizio attività.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

In data 14/12/1973 viene certificato il permesso di abitabilità del fabbricato; la cui licenza edilizia risale 14/06/1971 n.49

In data 30/07/1988 viene presentata comunicazione per Opere interne "costruzione di divisori in mattoni forati dello spessore di cm. 8, esecuzione di intonaci e pavimenti in piastrelle di monocottura".

Con DOMANDA di CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.17 del 27/02/1995 in riferimento al bene immobile DISTINTO AL C.F. DEL COMUNE DI MAIOLATI SPONTINI AL FOGLIO 9 MAPPALE 248 SUB. 5-6-7, è stata prodotta la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 18 del 1999 che sana n.1 appartamento, 2 cantine, 2 garage. Segue il certificato di agibilità del 23/02/2002.

Il 14/04/1999 viene presentata richiesta di concessione edilizia per la ristrutturazione dell'immobile qui in oggetto, per "sistemazione della copertura e modifica dei prospetti"; pratica n.48/1999. Tale richiesta riguardava la rimozione delle lastre di fibrocemento che componevano la copertura, sostituite con "tegole in laterizio"; contestualmente vengono anche rimosse le lastre di fibrocemento poste in verticale sulle pareti. Compare, nella relazione tecnica allegata a tale pratica, alla rappresentazione planimetrica dell'unità abitativa, un tramezzo murario ove collocata un'apertura, che divide l'originario ambiente cucina in un locale indicato come "cucinino" ed uno indicato come "ripostiglio".

Con la pratica n.27 del 1999 viene rilasciata la concessione edilizia per la sistemazione della copertura. Al 15/09/1999, presero avvio i lavori; ciò venne comunicato il 15/09/1999. Segue la comunicazione della conclusione dei lavori del 8/01/2000, con lavori effettivamente conclusi il 30/12/1999.

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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Allo stato attuale, visto lo storico delle pratiche presentante e le relative autorizzazioni rilasciate, i locali di cui ai subalterni 6 e 7 risultano corrispondere a quanto depositato. Risulta difforme, invece, il subalterno 5 a causa della presenza di un tramezzo che divide il vano cucina in due ambienti comunicanti. Quest'ultima partizione risulta riportata graficamente nella planimetria allegata alla pratica n.48/1999, senza però menzione alcuna nella relazione tecnica (incentrata sul descrivere unicamente i lavori in copertura).

Si ritiene doveroso segnalare che le variazioni planimetriche al subalterno 6, di cui la pratica del 30/07/1988 e il suddetto tramezzo di cui al subalterno 5, non risultano riportate nella planimetrie catastali. Si ritiene quindi necessario eseguire una variazione catastale per segnalare quanto sopra.

Relativamente alla Attestazione di prestazione energetica dell'appartamento si comunica che:

La caldaia installata è da anni in disuso.

Le utenze non sono allacciate.

Non si dispone del libretto della caldaia.

Con la normativa attuale della Regione Marche non è consentito certificare attestazioni con "precedura simulata" in casi come questi. Tale condizione risulterebbe non ostativa alla redazione di atti pubblici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Al momento della stima, al tecnico stimatore scrivente non è pervenuta notizia ne Vincoli ne di oneri condominiali alcuni e/o rilevanti per la stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Tullio Ceccacci snc., piano 2
L'immobile ove presente il bene oggetto di stima si colloca in una zona urbana di relativo pregio, caratterizzata da villette e palazzine condominiali di massimo 3 piani. Tale fascia urbana segna il confine tra l'insediamento urbano e terreni ad uso agricolo. In diretta prossimità si trovano gli impianti sportivi comunali; in circa un 1k è raggiungibile un centro commerciale ed altri servizi di prima necessità. Il bene oggetto di stima è un attico sito al secondo piano di una palazzina (sfornita di ascensore) avente ulteriori 2 unità immobiliari e dei box auto di una quarta proprietà dalle unità immobiliari site nel medesimo fabbricato. Complementari all'attico sono: una locale magazzino di circa 90mq con accesso carrabile indipendente sul fronte strada, un piccolo locale cantina di circa 4mq, un box auto di 20 mq anch'esso con accesso indipendente e una porzione ad uso esclusivo di giardino

nell'angolo Nord-ovest dello stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 248, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 248, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 9, Part. 248, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 188.368,00

Analizzato il mercato di zona, considerate le peculiarità del bene in oggetto, valutato il contesto immobiliare nella quale esso si inserisce e le mediocri condizioni cui sia l'unità abitativa, che i principali locali accessori vertono, nonché la necessità di mettere mano ai prospetti, le basse prestazioni energetiche e lo stato impiantistico dell' immobile stesso si stima un valore mq di € 800 €/mq al netto delle spese tecniche necessarie per regolarizzare l'immobile.

Il prezzo attribuito e' in linea oltre che con le indicazioni OMI per la zona di riferimento, anche con le indicazioni raccolte di alcune compravendite immobiliari verificatesi nella Frazione Moie del Comune di Maiolati, nonché valutazioni di operatori immobiliari locali.

La tipologia di immobile e' molto grande per il budget medio di acquisto della zona ed impegnativo burocraticamente ed economicamente l'eventuale ipotesi di frazionamento e ristrutturazione in due unità dell'appartamento.

Si indica qui di seguito una primissima indicazione per i lavori vori per il ripristino gli spazi in termini tecnico-impiantistici, funzionali e di decoro.

Per quanto concerne l'unità abitativa sita al piano P2 di cui il sub.5:

- Manutenzione e ripristino dell'impianto idrico-sanitario con sostituzione e messa a norma delle tubazioni
- Manutenzione e ripristino dell'impianto termico con sostituzione della caldaia con un modello coerente con le normative vigenti
- Rifacimento e messa a norma dell'impianto elettrico
- Rifacimento dei massetti e delle superfici calpestabili conseguentemente al ripristino degli impianti
- Manutenzione degli infissi e degli scuri esistenti
- Ripristino dei serramenti interni
- Manutenzione straordinaria alle pavimentazioni esterne delle terrazze

Per il locale al piano S1, individuato al catasto con categoria C/2 di cui al sub.6:

- Ripristino delle superfici danneggiate a causa degli allagamenti pregressi
- Installazioni di sistemi per la prevenzione dal rischio allagamento del locale

Per l'insieme delle lavorazioni sopra descritte, date le pregresse esperienze del tecnico scrivente e considerate le dinamiche di mercato in materia di lavorazioni edilizie, si considera un costo unitario di 1000 €/mq, comprensivo delle spese tecniche ed amministrative.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Attico Maiolati Spontini (AN) - Via Tullio Ceccacci snc., piano 2	235,46 mq	800,00 €/mq	€ 188.368,00	100,00%	€ 188.368,00
				Valore di stima:	€ 188.368,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Jesi, li 27/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Genangeli Giorgio

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura e planimetria catastale appartamento 248 sub 5 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura e planimetria magazzino 248 sub 6
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura e planimetria catastale 248 sub 7 (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 49-71 C.E. e Abitabilità 1973
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 4684-1988 Opere Interne
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 17-95 - condono e 18-99 concessione sanatoria - 2002 Agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - 48/1999 - opere interne
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Parcella CTU

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Maiolati Spontini (AN) - Via Tullio Ceccacci snc., piano 2

L'immobile ove presente il bene oggetto di stima si colloca in una zona urbana di relativo pregio, caratterizzata da villette e palazzine condominiali di massimo 3 piani. Tale fascia urbana segna il confine tra l'insediamento urbano e terreni ad uso agricolo. In diretta prossimità si trovano gli impianti sportivi comunali; in circa un 1k è raggiungibile un centro commerciale ed altri servizi di prima necessità. Il bene oggetto di stima è un attico sito al secondo piano di una palazzina (sfornita di ascensore) avente ulteriori 2 unità immobiliari e dei box auto di una quarta proprietà dalle unità immobiliari site nel medesimo fabbricato. Complementari all'attico sono: una locale magazzino di circa 90mq con accesso carrabile indipendente sul fronte strada, un piccolo locale cantina di circa 4mq, un box auto di 20 mq anch'esso con accesso indipendente e una porzione ad uso esclusivo di giardino nell'angolo Nord-ovest dello stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 248, Sub. 5, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 248, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 9, Part. 248, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C6

Destinazione urbanistica: L'immobile ove inserito il bene oggetto di stima, risulta ricadere nella zona definita "B1 - Sature consolidate" secondo le prescrizioni date dal PRG del comune di Maiolati Spontini; altresì ricade all'interno dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico secondo il D.lgs n° 42/2004 (L. n° 1497/39). Di seguito si riporta la dicitura delle NTA corrispondenti alla zona urbanistica di cui sopra (TITOLO III, Art. 33 - Sottozone B1 Sature consolidate): Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento una tantum per una volumetria pari al 20% dell'esistente, per la destinazione d'uso prevalente sugli stessi, anche se in contrasto con quella della zona, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi vigenti. Sono previste le seguenti categorie di intervento: Manutenzione ordinaria (art. 15), manutenzione straordinaria (art. 16), ristrutturazione edilizia (art. 19), ampliamenti (art. 21), demolizione con e senza ricostruzione (artt. 22 e 23), sistemazioni del suolo (art. 25). Per le sottozone B1 sono definiti i seguenti indici e parametri: UF max = 0,8 mq/mq IF max = 2,4 mc/mq H max = 3 piani (ml.10); H min = 2 piani DS min = ½ Hmax, con minimo di ml. 5 (art. 9, Dm. 1444/68) Per le finiture esterne delle murature è vietato l'uso di intonaco plastico e l'impiego in vaste superfici di materiali come Klinker, ceramica smaltata e altri materiali artificiali simili; i colori degli intonaci saranno scelti tra quelli caratterizzanti l'ambiente che verranno comunque concordati con l'ufficio tecnico comunale. La parte non edificata del lotto va sistemata a giardino o ad orto; sul lato del lotto opposto a quello dell'accesso principale è ammessa la costruzione a confine - previo assenso dei proprietari confinanti e nel rispetto dell'UF max relativo al lotto - di un box per deposito attrezzi, legnaia o garage con SUL (superficie utile lorda) non superiore a mq. 25. Gli annessi e i garages possono essere realizzati in muratura tradizionale, sia a vista che intonacata, con i colori da concordare con l'Ufficio Tecnico comunale, sia in legno naturale che verniciato. Le coperture devono essere realizzate con manto in coppi o in legno. I lotti esistenti alla data di adozione del P.R.G. non possono essere frazionati. I lotti ineditati restano tali e saranno destinati a giardini ed orti. Strumenti di intervento: permesso di costruire e denuncia di inizio attività.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Attico			
Ubicazione:	Maiolati Spontini (AN) - Via Tullio Ceccacci snc., piano 2		
Diritto reale:	Quota		
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Superficie</td> <td style="width: 50%;">235,46 mq</td> </tr> </table>	Superficie	235,46 mq
Superficie	235,46 mq		
Stato conservativo:	L'Unita abitativa denominata "attico" individuata con il sub.5: l'oggetto si presenta con un carente stato di conservativo. Risultano mancanti le porte interne (seppur stoccate nel locale magazzino individuato dal sub.6); l'impianto elettrico risulta datato e non conforme alle normative attuali; l'impianto termico risulta non funzionante da circa il 2018 così come la caldaia, adepta alla produzione di acqua calda sanitaria; si riporta inoltre la segnalazione del sig. il quale precisa la bassa pressione dell'impianto idrico, indice di un generale malfunzionamento dello stesso. Le pavimentazioni risultano integre ed in buono stato, seppur vetuste nell'aspetto. Le tamponature trasparenti risultano in buono stato conservativo. Il locale cantina sito al piano S1, annesso al sub.5, risulta parzialmente occupato da impianti tecnici. Per quanto concerne il locale accatastato come C/2 al sub.6 si evidenziano lesioni del serramento carrabile sul fronte strada ed evidenti segni di allagamento lungo le pareti interne. Sono altresì presenti delle strutture in opera muraria non conformi a quanto depositato presso gli uffici comunali e catastali. Il box auto (sub. 7 al piano S1) risulta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	L'immobile ove presente il bene oggetto di stima si colloca in una zona urbana di relativo pregio, caratterizzata da villette e palazzine condominiali di massimo 3 piani. Tale fascia urbana segna il confine tra l'insediamento urbano e terreni ad uso agricolo. In diretta prossimità si trovano gli impianti sportivi comunali; in circa un 1k è raggiungibile un centro commerciale ed altri servizi di prima necessità. Il bene oggetto di stima è un attico sito al secondo piano di una palazzina (sfornita di ascensore) avente ulteriori 2 unità immobiliari e dei box auto di una quarta proprietà dalle unità immobiliari site nel medesimo fabbricato. Complementari all'attico sono: una locale magazzino di circa 90mq con accesso carrabile indipendente sul fronte strada, un piccolo locale cantina di circa 4mq, un box auto di 20 mq anch'esso con accesso indipendente e una porzione ad uso esclusivo di giardino nell'angolo Nord-ovest dello stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		