



Dott. Ing. Tommaso Ortolani

Via F.lli Branconi n°29 - 60025 Loreto (AN)
Tel e Fax 071-978014
Mob. 347.4778172
c.f. P.iva 02041510427



Tribunale di Ancona
Ufficio esecuzioni immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA
(R. G. Es 276/2022)



promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Giudice Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI

ELABORATO PERITALE
Lotto C



Loreto, li 22/09/2023



Il C.T.U

ING. TOMMASO ORTOLANI



Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062



2A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di Stima è l'immobile situato nel Comune di Fabriano (AN) in Via Le Conce, 16 al Piano Terra ed al Piano Primo;

L'unità immobiliare in oggetto consiste in:

- **un fabbricato in corso di costruzione** al Piano Terra/Primo (distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 136, Part. 1578, Sub. 5 categoria **F/3**), che d'ora in avanti sarà identificato come **Immobile**;

Fanno parte dell'immobile i seguenti accessori:

- Corte esclusiva;
- B.c.n.c. (atrio) ai subalterni 5 e 7;

Vedi Planimetrie Catastali, Visure, Estratto di Mappa ecc. (Allegato 3).

L'**Immobile** confina a Nord con la particella 269, con il sub. 2 (b.c.n.c. ai sub. 5 e 7), e con il sub. 7, intestato alla Sig.ra XXXXXXXXXX, a Sud confina con la corte esclusiva al bene oggetto della presente perizia (sub. 5), ad Est con il sub. 2 e 7 precedentemente citati e con la particella 272 di proprietà della XXXXXXXXXX (esecutata), ad Ovest con area pubblica ed al Piano Secondo con il subalterno 7 già citato.

2B. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Fabriano, è situato in zona A3 – centro storico, borghi ecc. (art.8.4). In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali e commerciali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, parzialmente ricostruito e ristrutturato tra il 2009 ed il 2011, è distribuito su tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo). Nel fabbricato, è presente al Piano Terra ed al Piano Primo l'unità immobiliare oggetto di perizia; al Piano Terra è poi presente l'atrio di ingresso comune ai sub. 5 e 7 (identificato con il sub. 2) ed il vano

ascensore esclusivo al sub. 7 (indicato anch'esso con lo stesso subalterno); al Piano Primo prosegue il vano ascensore sopra citato che arriva al Piano Secondo, dove si trova un'abitazione appartenente ad altra proprietà (sub. 7).

L'accesso all'immobile avviene attraverso l'atrio comune ai sub. 5 e 7, al quale si accede a sua volta passando dalla corte esclusiva della particella 272.

L'edificio ha forma approssimabile ad un rettangolo ed è costituito da 2 unità immobiliari. La struttura portante realizzata nella ricostruzione parziale tra il 2009 ed il 2011 è costituita da blocchi antisismici, mentre la muratura al Piano Terra, meno interessata dalla ricostruzione sopra citata, è prevalentemente in mattoni pieni; i solai di piano sono realizzati con travi in acciaio e tavolato in legno; la scala interna è in c.a. L'immobile ha finitura esterna con paramento in mattoni pieni di recupero facciavista, mentre all'interno si presenta al grezzo.

L'**Immobil**e ha una superficie lorda di 129,16 mq e si sviluppa al Piano Terra ed al Piano Primo; l'altezza interna dei locali è pari a 2,93 m al Piano Terra (senza massetto e pavimentazione) e 2,82 m al Piano Primo (senza massetto e pavimentazione).

L'immobile, ancora in corso di costruzione, si presenta al grezzo; non sono presenti impianti (ad esclusione degli scarichi del bagno), massetti, pavimenti, intonaco e tinteggiatura. Sono assenti inoltre gli infissi e i tramezzi interni. Le scale interne sono anch'esse grezze. E' presente invece il portoncino di ingresso, raggiungibile dall'atrio comune, ed una porta laterale in lamiera prospiciente la corte esclusiva.

L'immobile nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione compatibilmente con gli anni di ristrutturazione dello stesso.

2C. DOTAZIONI CONDOMINIALI

La proprietà presenta le seguenti dotazioni condominiali:

- B.c.n.c. (atrio) ai subalterni 5 e 7;

2D. CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile è accatastato in F/3, ovvero "fabbricato in corso di costruzione"; non sono quindi presenti planimetrie catastali.

2E. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere per piena ed intera proprietà della XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXX e non risulta essere abitato.

2F. EVENTUALE OCCUPAZIONE ANOMALA

Per quanto sopra esposto nel sottocapitolo 2E, ad oggi non esiste alcuna occupazione anomala.

2G. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

2G1. Vincoli a carico dell'acquirente

A seguito della conclusione della presente procedura espropriativa l'immobile in oggetto non risulterà gravato da vincoli a carico dell'acquirente.

2G2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati al momento della vendita

Sull'immobile distinto catastalmente al Comune di Fabriano Fg. 136, Part. 279, Sub. 7 risultano gravare i seguenti vincoli (Allegato 9):

- Ipoteca volontaria n. 6779 del 12/12/2008 derivante da concessione a garanzia di apertura di

credito;

- Ipoteca volontaria n. 7157 del 30/12/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Ipoteca volontaria n. 386 del 14/02/2013 derivante da concessione a garanzia di apertura credito;
- Ipoteca giudiziale n. 3388 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 24/11/2015 rep. 1370/2015;
- Ipoteca giudiziale n. 3389 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 15/12/2015 rep. 1438/2015;
- Pignoramento immobiliare n. 403 del 16/01/2023, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ancona, in data 24/11/2022 rep. 4916.

2G3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali

L'immobile è accatastato in F/3, ovvero "fabbricato in corso di costruzione"; non sono quindi presenti planimetrie catastali. (vedi punto 2D).

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo.

Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia e strutturale in sanatoria è possibile sanare le difformità presenti.

2H. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia non risulta far parte di un condominio costituito.

Nell'ultimo ventennio l'immobile è risultato essere di proprietà dell'attuale società intestataria (esecutata) come da Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. XXXXXXXXXX del 11/11/1989 rep.66663, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Ancona il 22/11/1989 al n. 11531 di formalità. (Allegato 9)

2I. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Per l'immobile risultano essere presenti le seguenti pratiche:

- Concessione in sanatoria n. 673 del 08/06/1993 e successiva Concessione in Variante n. 22398 del 26/06/1995;
- Permesso di Costruire n. 2818 del 12/08/2008 e successivo PdC in Variante n. 52757 del 22/12/2009;
- Richiesta di Agibilità prot. N. 19067/2011 del 21/04/2011, presentata per l'agibilità del Piano Secondo (altra proprietà) e per la fine lavori strutturale dell'intero fabbricato;
- Scia prot. n. 33337/2012 del 17/07/2012 per completamento opere iniziate con PdC n. 2818 del 12/08/2008 e successiva variante.

Vedi Copia Pratiche Edilizie (Allegato 12).

Essendo l'immobile accatastato in F/3, ovvero "fabbricato in corso di costruzione", non sono presenti planimetrie catastali (vedi punto 2D).

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo; nello specifico, i lavori indicati nella Scia prot. n. 33337/2012 non sono mai stati effettuati e la Scia è dunque decaduta. Le difformità riscontrate, essendo l'interno rimasto al grezzo, riguardano l'esterno del fabbricato ed in particolare il dimensionamento ed il posizionamento diverso delle aperture esterne rispetto al progetto presentato.

Si prevede una spesa pari a 516€ per oblazione SCIA in Sanatoria da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale e 150€ per diritti di segreteria della SCIA in Sanatoria da versare alla tesoreria comunale; si precisa che i suddetti oneri potrebbero variare in caso di modifica dei parametri di pagamento comunali. Si prevede inoltre una spesa pari a 5000€ (+iva e cassa) per spese tecniche

presentazione pratica edilizia e strutturale in sanatoria.

Spese tecniche 5'000,00 € + iva e cassa= 6'344,00 €.

Diritti di segreteria/oneri = 666,00 €.

Spesa totale sanatoria= 7'010,00 € ≈ 7'000,00 €.

2L. CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Essendo l'immobile accatastato in F/3, ovvero "fabbricato in corso di costruzione", non è presente il certificato di abitabilità.

2M. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Essendo l'immobile accatastato in F/3, ovvero "fabbricato in corso di costruzione", non è richiesta la certificazione energetica dell'immobile.

2N. STIMA IMMOBILIARE

Il criterio estimativo adottato per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è basato sulle quotazioni del mercato immobiliare OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e lo studio del mercato immobiliare locale. Dette quotazioni, in allegato alla presente (Allegato 15), riportano le quotazioni massime e le quotazioni minime per tipologia di abitazione.

- **Immibile**

Le quotazioni relativamente alla zona Centrale/Centro storico per abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale comprendono valori da 470,00€/mq a 700,00€/mq.

Dato il buono stato di conservazione della struttura dell'immobile e considerando lo stato grezzo dello stesso si ritiene opportuno considerare un Valore di Mercato dell'immobile pari a 400,00€ per ogni mq di superficie lorda.

- Sup. lorda abitazione = 129,16 mq

- Sup. corte esclusiva = 299,00 mq (Sup. commerciale = $25,00\text{mq} \cdot 10\% + 274,00\text{mq} \cdot 2\%$) = 7,98 mq

- Superficie commerciale totale = 129,16 mq + 7,98 mq = 137,14 mq

- **Stima immobiliare – Immobile** = $137,14\text{mq} \cdot 400,00\text{€}/\text{mq} = 54'856,00\text{€}$

Spese per la sanatoria dell'immobile \approx **7'000,00 €**

A tal fine il sottoscritto tecnico ritiene di poter fissare il più probabile valore di mercato in

54'856,00€ stima immobile – **7'000,00€** spese per sanatoria immobile = 47'856,00€

=47'900,00€ (quarantasettemilanovecento/00 Euro)

2o. QUOTA INDIVISA

La vendita comprende l'intera proprietà dell'immobile.

Loreto, lì 22/09/2023

Il C.T.U.

ING. TOMMASO ORTOLANI

Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062

ALLEGATI

- Allegato 3 – LOTTO C – Elaborato Planimetrico, Visura Storica, Estratto di mappa, Estratto PRG
- Allegato 4 – Richiesta Accesso Atti
- Allegato 5 – Ricevute Pec / Raccomandate inviate – sopralluogo del 26/04/2023
- Allegato 6 – Verbale dei sopralluoghi del 26/04/2023
- Allegato 9 – Relazione Notarile
- Allegato 12 – LOTTO C - Copia Pratiche Edilizie
- Allegato 15 – Estratto quotazioni OMI “Osservatorio del Mercato Immobiliare”
- Allegato 18 – LOTTO C – Documentazione fotografica

Loreto, lì 22/09/2023

Il C.T.U

ING. TOMMASO ORTOLANI

Dott. Ing. Tommaso ORTOLANI
Ordine Ingegneri Prov. Ancona n. 2062