

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bizzarri Damiano, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 21/09/2021, il sottoscritto Geom. Bizzarri Damiano, con studio in Via dell'Artigianato, 12 - 60010 - Ostra (AN), email damiano@studiotecnicodomus.it, PEC damiano.bizzarri@geopec.it, Tel. 071 688206, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Maiolati Spontini (AN) - via Cornacchia, 13

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito a magazzino, sito nel Comune di Maiolati Spontini in via Cornacchia n. 13. L'immobile è inserito in un contesto prettamente agricolo, distante circa 3 km dal centro abitato di Castellbellino Stazione. Il collegamento viario principale risulta essere via Clementina e la S.S. 76 della Val d'Esino che attraversa la suddetta frazione.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Maiolati Spontini (AN) - via Cornacchia, 13

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Magazzino	340,73 mq	361,50 mq	1,00	361,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				361,50 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	361,50 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	64	2		C2	1	124	397 mq	192,12 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria ultima depositata agli atti, non risultano essere presenti 3 locali interni destinati a ripostigli e bagno. Altre piccole difformità riguardano le aperture esterne. Tali difformità andranno aggiornate mediante pratica DOCFA per diversa distribuzione interna.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato generale di manutenzione risulta essere buono.

Le pareti esterne risultano essere intonacate ma non tinteggiate, il solaio di copertura del tipo voltato con travi tipo "Varesi" e tavelle con sovrastante manto in tegole marsigliesi. Grondaie e pluviali in lamiera.

All'interno le pareti ed i soffitti risultano essere intonacati e tinteggiati in discrete condizioni.

Il solaio controterra risulta essere in calcestruzzo armato non pavimentato.

I divisori dei locali ripostigli e bagno sono in laterizio intonacato e tinteggiato con porte di accesso tamburate in legno e pavimenti in piastrelle monocottura. Il locale destinato a bagno invece è al grezzo e privo di intonaci senza sanitari né pavimenti.

I portoni esterni sono in metallo così come le finestre con telaio metallico e vetro singolo, alcune delle quali presentano piccole infiltrazioni d'acqua.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Diritto all'uso comune della strada privata di accesso alla via Cornacchia, così come costituito con l'atto a rogito notaio Dalmazio Sgolacchia di Senigallia del 21/11/1988 rep. 95354/10839 trascritto in Ancona il 05/12/1988



al n.ro 11947

Costituzione servitù di passaggio pedonale e carrabile al fine di raggiungere la via pubblica, a carico della particella 64/4 del foglio 1 ed a favore delle proprietà dei sig.ri **** Omissis **** proprietario della particella 64/2 e **** Omissis **** proprietario della particella 64/3, così come costituito con l'atto a rogito notaio Massimo Baldassari del 13/03/2008 rep. 18979/5445

Regolamentazione di servitù a carico della particella 64/4 del foglio 1, proprietà **** Omissis **** ed a favore delle proprietà dei sig.ri **** Omissis **** proprietario della particella 64/2 e **** Omissis **** proprietario della particella 64/3, si precisa che il diritto di passaggio spettante (in virtù dei titoli sopra indicati) a **** Omissis **** e **** Omissis ****, dovrà essere esercitato dagli stessi, secondo il tracciato già esistente sul posto, precisando che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della suddetta strada, dovranno essere sostenute dagli utenti **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, così come costituito con l'atto a rogito notaio Federico Biondi del 30/06/2008 rep. 73909/17661

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1999 al 31/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Corinaldesi Emanuela	22/09/1999	14502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	24/09/1999	17774	10877
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Baldassari Massimo	31/07/2006	16469	4055
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ancona	05/08/2006	20984	12368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

Licenza Edilizia n. 18 del 29/04/1972

DIA n. 33/2003 del 25/09/2003 prot. 11415

DIA n. 17/2007 del 09/02/2007 prot. 1469

Licenza Edilizia n. 18 del 29/04/1972 per la costruzione del complesso immobiliare del posto, formato da: stalla, fienile concimaia ed abitazione del colono.

Le dimensioni in pianta del fabbricato attuale (m 30,00 x m 12,00) sono inferiori rispetto a quelle autorizzate.

Le altezze interne attuali (min. m 3.45 e max. m 6.15) sono superiori rispetto a quelle autorizzate.

DIA n. 33/2003 del 25/09/2003 prot. 11415 per manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da magazzino a ricovero animali.

DIA n. 17/2007 del 09/02/2007 prot. 1469 per opere interne con piccole modifiche ad alcuni prospetti e opere di sistemazione esterna.

Lievi difformità rispetto a quanto autorizzato, consistente soltanto nella chiusura della porta pedonale sul prospetto lato est e della stessa modifica sul prospetto lato ovest.

Tali difformità possono essere regolarizzate mediante pratica SCIA in sanatoria.

Relativamente all'Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo stesso non occorre in quanto il fabbricato in oggetto risulta essere tra quelli esclusi, come previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, Appendice A, comma c): "gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo)"

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.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Maiolati Spontini (AN) - via Cornacchia, 13
Trattasi di un immobile adibito a magazzino, sito nel Comune di Maiolati Spontini in via Cornacchia n. 13. L'immobile è inserito in un contesto prettamente agricolo, distante circa 3 km dal centro abitato di Castellsellino Stazione. Il collegamento viario principale risulta essere via Clementina e la S.S. 76 della Val d'Esino che attraversa la suddetta frazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 64, Sub. 2, Categoria C2Valore di stima del bene: € 54.225,00
Nella determinazione del valore finale del bene, si dovrà tener conto dell'ammontare degli oneri per la sanatoria necessari alla regolarizzazione urbanistica e catastale, ammontanti a circa Euro 2.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Maiolati Spontini (AN) - via Cornacchia, 13	361,50 mq	150,00 €/mq	€ 54.225,00	100,00%	€ 54.225,00
				Valore di stima:	€ 54.225,00

Valore di stima: € 54.225,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 52.225,00

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.

Ostra, li 24/02/2022

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ Atto di provenienza - Regolamentazione di servitù
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale inizio operazioni peritali
- ✓ Altri allegati - Perizia privacy

