

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Simoncelli Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

All'udienza del 18/12/2023, il sottoscritto Geom. Simoncelli Mirco, con studio in Via Cattabeni, 20 - 60019 - Senigallia (AN), email simoncellimirco@gmail.com, PEC m.simoncelli@pecgeometrian.it, Tel. 347 1783370, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via San Martino n. 5, piano T-1

Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio residenziale composto da soggiorno, cucina, 2 ripostigli e servizio igienico, con sottostante locale con destinazione magazzino collegato internamente da una scala

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via San Martino n. 5, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con via San martino su un lato, con corte interna su altro lato, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,42 m	1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
Cantina	25,00 mq	35,00 mq	0,20	7,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 109, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 109, Sub. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 29 Superficie catastale 36 mq Rendita € 82,37 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto l'intestazione non risulta corretta perchè ancora è presente la signora Civerchia Ida usufruttuaria, la quale è invece deceduta, pertanto l'usufrutto si è consolidato in capo al sig. Guidi Oscar che detiene la piena proprietà degli immobili.

DATI CATASTALI

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

				Cens.	a	nza	catastal e			
	68	109	2		C2	6	29	36 mq	82,37 €	T
	68	109	3		A4	2	5	64 mq	170,43 €	1

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per i seguenti motivi:

- 1) L'intestazione non risulta corretta in quanto ancora è presente la signora Civerchia Ida usufruttuaria, la quale è invece deceduta, pertanto l'usufrutto si è consolidato in capo al sig. Guidi Oscar che detiene la piena proprietà degli immobili;
- 2) La distribuzione interna al piano primo presenta lievi difformità consistenti nell'ingresso all'abitazione che risulta spostato ed è stata chiusa la vecchia porta di ingresso, è stata rimossa una porta in un piccolo vano ripostiglio e la porta tra il disimpegno e la camera da letto;
- 3) al piano seminterrato, al posto del locale cantina è presente una camera da letto ed un piccolo servizio igienico nel sottoscala.

Per la sistemazione delle variazioni andrà in primis presentata la voltura catastale per l'aggiornamento della ditta intestataria a seguito del decesso della sig.ra Civerchia Ida mentre per quanto riguarda invece le modifiche interne andrà presentata la relativa variazione catastale per aggiornamento della planimetria.

Si ricorda che, per il solo cambio di destinazione d'uso del locale seminterrato, prima dell'aggiornamento catastale andrà presentata la relativa pratica edilizia in Comune.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.

PARTI COMUNI

Viene rilevata la presenza di una corte in comune con altre proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è di remota costruzione, ristrutturato nel 2004, in buone condizioni statiche e strutturali. l'altezza utile interna dell'appartamento al primo piano è pari a circa ml. 2,40 mentre al piano terra è pari a circa ml. 2,70; le strutture verticali sono in muratura portante e solai di interpiano e di copertura in legno. Le pareti esterne sono costituite da vecchio intonaco e necessitano di manutenzione. L'u.i. abitativa è dotata di infissi in alluminio con vetro termico e persiane; la pavimentazione al piano primo è prevalentemente in legno mentre al piano terra è in serina; i rivestimenti bagni sono in grès porcellanato. L'impianto elettrico dotato di cavetti conduttori entro tubazioni di polivinile conforme alle vigenti normative; l'impianto termico a caldaia alimentata a gasolio e radiatori in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2000 al 17/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano	19/12/2000	29292	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	21/12/2000	24314	16008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intestazione non risulta corretta in quanto ancora è presente la signora Civerchia Ida usufruttuaria, la quale invece è deceduta, pertanto l'usufrutto si è consolidato in capo al sig. Guidi Oscar che detiene la piena proprietà degli immobili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 13/02/2012
Reg. gen. 2867 - Reg. part. 310
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 57.969,77
Rogante: Tribunale di Teramo
Data: 13/02/2012
N° repertorio: 2867
N° raccolta: 310
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 18/12/2013
Reg. gen. 19540 - Reg. part. 3284
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 325.904,95
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 11/12/2013
N° repertorio: 2597
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 25/07/2019
Reg. gen. 16474 - Reg. part. 2287
Importo: € 7.867,69
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.182,19
Rogante: Tribunale di Ancona
Data: 15/10/2016
N° repertorio: 6781
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 03/12/2020



Reg. gen. 22991 - Reg. part. 3133
Importo: € 289.215,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 144.607,93
Rogante: Notaio Sabatini Stefano
Data: 20/12/2000
N° repertorio: 29298

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 20/11/2023
Reg. gen. 25347 - Reg. part. 17891
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima si trova in centro storico del Comune di Jesi, in zona prevalentemente residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, è stato oggetto di alcuni interventi edilizi. Con D.I.A. prot. n. 2004/496 del 15/06/2004 venivano eseguite alcune opere interne per diversa distribuzione spazi interni.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato. In particolare:

- 1) La distribuzione interna al piano primo presenta lievi difformità consistenti nell'ingresso all'abitazione che risulta spostato ed è stata chiusa la vecchia porta di ingresso, è stata rimossa una porta in un piccolo vano ripostiglio e la porta tra il disimpegno e la camera da letto;
- 2) al piano seminterrato, al posto del locale cantina è presente una camera da letto ed un piccolo servizio igienico nel sottoscala.

Le opere di cui sopra risultano urbanisticamente sanabili con presentazione di pratica in sanatoria e pagamento della relativa sanzione e contributo costo di costruzione.

Per quanto sopra, in merito alla presentazione della pratica edilizia con la redazione del nuovo accatastamento, comprese le spese tecniche, sanzioni ecc.. si può considerare un costo complessivo pari ad €. 5.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non esistono vincoli e/o oneri condominiali

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** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via San Martino n. 5, piano T-1

Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio residenziale composto da soggiorno, cucina, 2 ripostigli e servizio igienico, con sottostante locale con destinazione magazzino collegato internamente da una scala

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 109, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 68, Part. 109, Sub. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 70.200,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona; -Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere compreso tra un minimo unitario di € 800,00 al mq. ad un massimo di € 1.000,00 al mq. per immobili abitativi. Infine, le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per Jesi, zona centro storico di addizione rinascimentale, i seguenti dati



ASTE GIUDIZIARIE

referiti al 2° semestre 2023, destinazione residenziale, condizioni normali delle abitazioni di tipo economico:

valore mercato minimo € 810,00/mq. e massimo € 1.100,00/mq.

Al bene oggetto di stima si ritiene giusto e congruo attribuire un valore unitario di partenza pari ad €. 960,00/mq.

A seguito di quanto rilevato nei punti precedenti però, in relazione alla regolarità urbanistica, ed in funzione di quanto espresso dal Giudice delle Esecuzioni, nella quale ha disposto che "il CTU non debba provvedere all'aggiornamento catastale, limitandosi a dare atto delle difformità nella perizia e a decurtare i costi necessari alla rettifica, specificatamente quantificati, dal valore di stima", il sottoscritto, dovendo valutare le opere necessarie alla regolaizzazione di quante rilevato, nonchè la sanatoria da presentare al Comune di Jesi per tali difformità, ha quantificato detti costi in Euro 5.000 circa totali, da decurtare quindi dal valore finale complessivo. Pertanto, il nuovo valore a mq. che tiene quindi conto delle spese necessarie alla regolarizzazione ammonta ad €.

900,00/mq.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale dell' immobile oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo attribuire all'immobile visto il suo stato di conservazione ed il grado di finiture in esso presenti, pari ad €.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Jesi (AN) - Via San Martino n. 5, piano T-1	78,00 mq	900,00 €/mq	€ 70.200,00	100,00%	€ 70.200,00
Valore di stima:					€ 70.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Senigallia, li 07/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Visura e planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Titoli edilizi (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Perizia epurata (Aggiornamento al 18/04/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via San Martino n. 5, piano T-1
Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio residenziale composto da soggiorno, cucina, 2 ripostigli e servizio igienico, con sottostante locale con destinazione magazzino collegato internamente da una scala
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 109, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 68, Part. 109, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima si trova in centro storico del Comune di Jesi, in zona prevalentemente residenziale.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Jesi (AN) - Via San Martino n. 5, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 109, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 68, Part. 109, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	78,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo si presentava in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, ubicato al primo piano di un edificio residenziale composto da soggiorno, cucina, 2 ripostigli e servizio igienico, con sottostante locale con destinazione magazzino collegato internamente da una scala		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia		