

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N. 260/2022 R. G. ES.
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dopo aver ricevuto in data 11/07/2023 la nomina a perito estimatore per l'esecuzione immobiliare n.260/2022 R.G.Es. (incarico accettato in data 24/07/2023), promossa da ***** contro ***** , il sottoscritto Jonathan Carbonetti, con studio in Ancona, corso Amendola n.40/B, c.f. CRBJTH69M14A271M, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ancona al n. 2462, redige la seguente relazione finalizzata alla stima di valore congruo ed aggiornato della proprietà immobiliare sita nel Comune di Sassoferrato (AN), Località Felcioni s.n.c., intestata per la proprietà di ½ a ***** , e per la restante proprietà di ½ a ***** .

Le operazioni di sopralluogo e di accesso agli atti presso il Comune di Sassoferrato, necessarie ai fini della redazione della perizia estimativa, si sono eseguite in data 18/10/2023 e 19/10/2023.

1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Dalle visure catastali per soggetto e per immobile, si evince che i signori ***** risultano proprietari, ciascuno per la quota di ½, di una proprietà immobiliare sita nel Comune di Sassoferrato (AN), Località Felcioni n. snc, distinti al NCEU del Comune di Sassoferrato come segue:

- Foglio 95, Particella 1063, sub 18 graffato con sub 24, piano terra, cat. A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, rendita catastale Euro 244,03
- Foglio 95, Particella 1063, sub 42, piano S1, cat. C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita catastale Euro 54,43

Le unità immobiliari oggetto della perizia (appartamento al piano terra e garage al piano seminterrato) fanno parte di un complesso residenziale costruito negli anni dal 2003 al 2005, nel Comune di Sassoferrato (AN), in una zona periferica della cittadina (in linea d'aria a circa 1,5 km dal Municipio e dal centro storico).

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEL PRG VIGENTE

Dal punto di vista urbanistico, la zona in cui si trovano gli immobili è inquadrata dal Piano Regolatore Generale vigente come Zona dei Tessuti Recenti B – sottozona B/5 (Parti dell'insediamento con impianto prevalentemente concluso ed insediamento extraurbano con impianto incongruente – nuclei sparsi e frazioni), art. 33 delle N.T.A., di cui si riporta qui di seguito uno stralcio per completezza delle informazioni urbanistico/edilizie.



“La ricostruzione del rapporto tra nucleo edilizio e territorio circostante potrà essere realizzata, a secondo della compromissione del rapporto, tramite fasce-filtro alberate e/o qualificando ulteriormente la destinazione agricola e/o migliorando la qualità dell’edificato.

Destinazioni d’uso:

prevalenti:

residenziale.

complementari:

distributiva e terziaria;

di servizio;

produttiva a basso carico urbanistico;

agriturismo e country house.

Vedere tabella all’art.9.

Parametri urbanistici edilizi:

indice di fabbricabilità fondiaria (If) 1 MC/MQ

altezza massima (H max) 7.5 M.

*distanze minime *:*

- dalle strade (Ds)

5 metri per le strade veicolari con larghezza fino a 7 metri. In ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del Dm 33/1975 in applicazione della legge n. 64/74

7.5 metri per le strade veicolari con larghezza da 7 metri fino a 15 metri;

10 metri per le strade veicolari con larghezza oltre i 15 metri;

- tra edifici (De) 10 M.

- dai confini (Dc) 5M.

** La distanza del fabbricato dal ciglio stradale sarà regolata dalla vigente normativa. Nelle zone di completamento ricadenti all’interno dei centri abitati per interventi edificatori è consentito l’allineamento con edifici contigui esistenti. Nel caso di edifici con diversa distanza dalla strada, la nuova costruzione potrà essere posizionata ad una distanza pari alla media ponderata della distanza dei fabbricati contermini. Nel caso di ampliamenti di fabbricati prospicienti strade, il nuovo manufatto potrà essere sviluppato parallelamente all’asse viario mantenendo la minima distanza esistente sul lato più vicino alla strada, mentre potrà essere effettuato sul prolungamento dell’esistente dalla parte opposta. Nel caso di sopraelevazione potrà essere mantenuto l’attuale filo del fabbricato esistente.*



Quanto sopra nel rispetto degli indici volumetrici e fatto salvo eventuali disposizioni più restrittive in materia di distanze dalle strade (es. incroci, ecc.).

Categorie di intervento:

Edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria (Mo),
- manutenzione straordinaria (Ms),
- modifiche interne (Mi),
- risanamento conservativo (Rc),
- ristrutturazione edilizia (Re),
- demolizione (D),
- demolizione e ricostruzione.

Nuovi edifici:

Modalità di attuazione: diretta.

Parcheggi:

- Primari ai sensi della L.122/89;
- Per le destinazioni complementari (commerciali) deve essere rispettato quanto previsto dalla L.R. 26/99 e successive modifiche e integrazioni. I progetti dovranno prevedere le sistemazioni esterne.

3. BREVE DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Premetto che la perizia sarà eseguita considerando la proprietà suddivisa in un unico lotto, comprendente sia l'appartamento al piano terra che il garage al piano seminterrato.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato destinato ai garages privati. La struttura portante è in cemento armato, i solai in laterocemento, la copertura a falde, con coppi. I discendenti pluviali e le gronde sono in rame. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, i parapetti dei balconi sono al grezzo.

Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con doppio vetro e vetrocamera. Su tutti gli infissi esterni ci sono tapparelle in pvc di colore grigio.

Si accede all'appartamento oggetto di perizia tramite un lastrico esterno pavimentato in gres, ed un breve corridoio interno al fabbricato., delimitato verso l'esterno da una porta in alluminio e vetro.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è blindato.

Si tratta di un appartamento di civile abitazione, costituito da soggiorno ed angolo cottura in unico ambiente di fronte all'ingresso, un disimpegno che conduce a due camere (una singola ed una



matrimoniale) e due bagni, di cui uno adibito a lavanderia. Tutti gli ambienti (tranne il disimpegno) sono finestrati.

L'immobile ha anche una area privata esterna pavimentata antistante il soggiorno/cucina, lato Ovest (delimitata verso il lastrico condominiale con fioriere in cemento, senza recinzioni), cui si accede dalla portafinestra del soggiorno/cucina, ed una corte esclusiva esterna, in parte pavimentata tipo marciapiede adiacente il fabbricato, ed in parte a giardino, che circonda l'appartamento su due lati lato Nord ed Est del fabbricato, cui si accede sia da una portafinestra nella camera matrimoniale, sia da un cancello sull'area privata ad Ovest.

L'altezza minima di 2,70 metri è garantita in tutti i locali.

L'appartamento è pavimentato con piastrelle in gres, le porte interne sono in legno, in entrambi i bagni oltre ai pavimenti ci sono anche i rivestimenti in gres, in un bagno ci sono i sanitari montati (lavabo, bidet, wc, vasca), nell'altro si trova una lavatrice senza sanitari. L'impianto di riscaldamento è autonomo (la caldaia si trova all'interno di un pensile della cucina), con radiatori in alluminio in ogni stanza. L'impianto elettrico è presente, insieme ai corpi illuminanti.

Le pareti sono tinteggiate. L'appartamento è completamente arredato (ma gli arredi non fanno parte della stima della presente perizia).

Lo stato di conservazione dell'immobile è senz'altro buono, ci sono alcuni segni di umidità in un angolo della camera, esternamente il marciapiedi non è pavimentato in maniera idonea essendoci piastrelle semplicemente appoggiate al terreno.

Il garage si trova al piano seminterrato, cui si accede sia internamente con scala e porta antincendio da corridoio condominiale, sia dall'esterno con rampa carrabile. È un ampio locale grezzo, con pavimentazione in cemento, con una finestra in fondo su bocca di lupo. La porta è metallica, non automatica. Altezza interna di 2,40 metri.

4. ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

La proprietà immobiliare è stata costruita con Permesso di Costruire n.4646/3625 del 13/03/2003, e successiva variante presentata con Denuncia di Inizio Attività n.16372 del 12/10/2005.

Il procedimento di agibilità è stato presentato in data 05/12/2005, prot. 19565.

La pratica di accatastamento attualmente in atti è datata 13/09/2005.

Dall'esame della documentazione attualmente depositata, sia al Catasto che in Comune, si accerta la conformità sia urbanistico/edilizia che catastale.

5. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



Non è presente ad oggi un Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di perizia.

6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI ED INDICAZIONE DEGLI ATTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA RELAZIONE PERITALE

Gli atti che permettono di individuare le proprietà degli immobili nell'ultimo ventennio sono:

- Atto di compravendita del 22/12/2005, Repertorio n. 104902/28628, Notaio Falsini Enrico in Fabriano (AN), trascritto il 23/12/2005 al numero 17972, con cui i signori ***** hanno acquistato gli immobili dalla Ditta *****.
- Atto di compravendita del 12/05/2003, Repertorio 98709/26756, Notaio Falsini Enrico in Fabriano (AN), trascritto il 13/05/2003 al numero 6255, con cui la Ditta ***** ha acquistato la piena proprietà dell'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le visure effettuate presso la Conservatoria di Ancona (Ufficio Provinciale di Ancona – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare) permettono di riportare i seguenti vincoli giuridici gravanti sugli immobili nell'ultimo ventennio, con relative eventuali registrazioni di Note di cancellazione delle ipoteche:

- ISCRIZIONE n. 8505 del 23/12/2005 - Pubblico ufficiale FALSINI ENRICO - Repertorio 104903/28629 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di ***** - CAPITALE € 125.640,00, TOTALE € 188.460,00, DURATA 25 ANNI, contro *****
- TRASCRIZIONE del 31/05/2017 - Registro Particolare 6859 Registro Generale 10155 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ANCONA Repertorio 2023/2017 del 10/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pignoramento contro ***** , a favore di *****
- TRASCRIZIONE del 02/12/2022 - Registro Particolare 19776 Registro Generale 29907 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 4534 del 28/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pignoramento contro ***** , a favore di *****

8. STIMA DEI BENI IMMOBILIARI



Le quotazioni degli immobili della zona interessata, nello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova quello oggetto di stima, secondo le fonti più accreditate (Borsino Immobiliare, Agenzia delle Entrate, ed alcuni agenti immobiliari contattati), hanno i seguenti valori:

Valori Agenzia Entrate per il primo semestre 2023:

da € 450,00 ad € 670,00 al mq per le abitazioni civili,

Valori Borsino Immobiliare:

da € 543,00 ad € 856,00/mq per le abitazioni civili di fascia superiore alla media della zona, oltre al box auto/autorimessa privata da € 203,00 ad e 309,00 al mq

Questi valori sono leggermente più bassi delle quotazioni attuali scambiate con alcune agenzie immobiliari della zona, considerando anche il livello ed il periodo di costruzione del fabbricato. Nella valutazione complessiva, il prezzo di partenza per la valutazione sarà di € 900,00 al mq.

Superficie commerciale dell'immobile, ai fini dell'attribuzione di un valore congruo di vendita

Superficie lorda appartamento: 70 mq circa

Superficie lorda garage: 35 mq circa

Superficie area scoperta privata e corte esclusiva: 150 mq circa

Superficie corte comune condominiale, compresa area parcheggio esterna, area comune tunnel garage, lastrico esterno pedonale piano terra (competenza di 1/5): 800 mq circa

Calcolo della superficie commerciale:

La superficie dell'appartamento va considerata al 100%: 70 mq

La superficie del box coperto privato non comunicante va considerata al 45%: 16 mq

La superficie della corte esterna privata va considerata al 15%: 22,5 mq

La superficie della corte esterna la consideriamo al 10%, tenendo presente che è comprensiva anche di posto auto scoperto non esclusivo, in parcheggio condominiale esterno: $(800/5) \times 0,1 = 16$ mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: 124,5 mq

TOTALE VALORE DI STIMA DI VENDITA IMMOBILE: € 112.000,00

a) ALLEGATI

Allegato 1: Fotografie interne ed esterne

Allegato 2: Documentazione catastale depositata negli archivi

Ancona, 04/11/2023

Dott. Ing. Jonathan Carbonetti (firmato digitalmente)

