

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fratini Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.327,68	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 07/09/2023, il sottoscritto Geom. Fratini Francesco, con studio in Vicolo Del Terreno, 1 - 60013 - Corinaldo (AN), email frainfinito@libero.it, PEC f.fratini@pecgeometrian.it, Tel. 071 67314, Fax 071 67314, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - via mare Adriatico,105, piano PT (Coord. Geografiche: NORD: 43°39'37 - EST: 13°18'09)

DESCRIZIONE

Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Montemarciano (AN) zona il Gelso, in via mar Adriatico nr. 105. L'unità immobiliare è posta in un edificio per appartamenti (totale nr. 16) ed è sito interamente al piano terra (distinto ai sub. 61-22-36 graffati) con due corti esclusive esterne.

Dalla via pubblica si accede direttamente ad una corte comune (camminamento) a quattro unità abitative, di cui una è il bene oggetto di stima, al termine del camminamento comune esiste una corte esclusiva dove e posto l'accesso all'abitazione.

L'accesso principale dell'abitazione conduce direttamente al soggiorno-cucina, da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove sono posti il bagno e la camera. Dal soggiorno si accede ad una veranda e alla corte esterna esclusiva.

Nella corte esterna esclusiva di notevole superficie sono esistenti 3 accessori di cui 2 da demolire in quanto abusivi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - via mare Adriatico,105, piano PT

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

l'unità immobiliare confina:

- sud-est (prospetto principale) lungo la strada comunale via mar adriatico
- nord-est lungo la strada comunale via mar adriatico
- nord-ovest (retro) confina con il mappale 429 dove è posto un edificio per appartamenti della stessa tipologia del immobile oggetto di stima.
- sud-ovest il fabbricato è in aderenza con la proprietà della #~~XXXXXXXXXX~~#

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,80 mq	33,20 mq	1	33,20 mq	2,73 m	terra
Veranda	16,30 mq	16,30 mq	0,95	16,43 mq	2,70 m	terra
Pergolato	20,00 mq	20,00 mq	0,45	9,00 mq	2,70 m	terra
Giardino	420,70 mq	420,70 mq	0,12	50,48 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				109,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 31/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 428, Sub. 22 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 34.861,00 Piano T Graffato 60 37 36 35 23 22
Dal 31/05/2005 al 11/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 428, Sub. 22 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 26.339,00 Piano T Graffato 36 60
Dal 11/02/2008 al 18/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 428, Sub. 22 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 263,39 Piano T Graffato 36 61

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	428	22		A3	3	3		263,39 €	t	36-61

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si precisa che la stima dell'immobile è stata eseguita seguendo il criterio richiesto dal tribunale di Ancona, eseguendo quanto elencato:

Ad espletamento dell'incarico conferito dal Tribunale Civile di Ancona il giorno 07.09.2023, accettato con comunicazione (via pec) del 02/10/2023, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare il sopraluogo presso l'immobile oggetto di stima in Montemarciano, via Mare Adriatico, 105 il giorno 16.10.2023 alle ore 9:00 con esito positivo.

Si allega il verbale di sopraluogo (All.01) e le caratteristiche dell'edificio (All.02).

-Il sottoscritto esperto ha inoltre provveduto ad eseguire le opportune visure presso il Servizio Pubblicità Immobiliare e Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, nonché a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Fabriano.



(All.04-05-06)

PATTI

Non risultano patti in essere, ne altre condizioni da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento posto in un edificio residenziale costruito a metà degli anni '80 a caratteristiche costruttive datate, privo di qualsiasi tipo di isolamento, risulta costruito con una muratura ad una sola testa, intonacata esternamente e internamente.

Le pavimentazioni sono in gress-porcellanato e le pareti intonacate così come i soffitti, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in pvc con vetro doppio.

L'impianto termico esiste, in quanto si annota la presenza degli elementi riscaldanti in ghisa, ma non è funzionante in quanto privo di caldaia, per riscaldare il bilocale esiste solo una piccola stufa a legna posta nel soggiorno.

La linea di fornitura del metano esistente, e raggiunge la zona dove dovrebbe essere posta la caldaia, ma viene utilizzata solo per alimentare il piano cottura con una tubazione provvisoria, non esiste la dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

In generale l'appartamento è in uno stato conservativo pessimo. Tutte le superfici interne, sia verticali che orizzontali (soffitti) sono completamente umide e ricoperte di muffe e condense, così come le tende poste nelle vetrate della veranda.

Esternamente l'edificio è intonato e tinteggiato ma si evidenziano alcune zone con intonaco inumidito.

La struttura della veranda in ferro presenta zone arrugginite da sanare, così come nel cornicione della copertura.

Gli accessori (abuso 1 e 2) sono da demolire in quanto abusivi, mentre il pergolato di mq. 20,00 circa è completamente da sistemare, realizzato con materiali di scarto o di recupero, privo di deposito strutturale e fatiscente in condizioni di finitura pessime.

PARTI COMUNI

Come si può notare dall'elaborato planimetrico (all.05) l'unità immobiliare oggetto di stima ha un camminamento comune con l'appartamento posto in aderenza (ACCESSO COMUNE AI SUB. 52-53-61-62) il camminamento è da considerare al 50%

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'oggetto della presente stima non ha nessuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in muratura, i solai sono in latero cemento.

L'esposizione dell'edificio è NORD-ESST con tutti i prospetti liberi e prospicienti sulla corte comune ad



accezione della parete SUD-OVEST in aderenza al appartamento limitrofe.

L'altezza netta dei locali abitati e di ml. 2.73

Esternamente, le gronde e discendenti sono in rame, il manto di copertura è in tegole.

La stratigrafia delle pareti verticali risulta eseguita, dall'interno verso l'esterno: da intonaco, muratura in blocchi, intonacato e tinteggiatura.

Gli infissi sono in pvc con vetro camera doppio, sono esistenti scuroni esterni.

Le pavimentazioni, nella zona ad uso residenziale, sono in gress porcellanato, nel bagno di varie dimensioni e colori sono in ceramica.

Le pareti sono tinteggiate a tempera.

L'impianto termico esiste, ma non è funzionante in quanto privo di caldaia, per risaldare il bilocale esiste solo una piccola stufa a legna posta nel soggiorno.

La linea di fornitura del metano esistente, viene utilizzata solo per alimentare il piano cottura con una tubazione provvisoria, non esistete la dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità.

L'impianto idrico esiste ed è a norma.

La rete fognaria interna è esistente e coinvolge alla rete fognaria pubblica.

Si allega una accurata documentazione fotografica sia interna che esterna per visionare l'immobile oggetto di valutazione. (all.14)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da uno dei due proprietari precisamente dal

il

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2001 al 31/01/2005	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 31/01/2005 al 11/02/2008	**** Omissis ****	ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STACCO ROBERTO	31/01/2005	185676	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 11/02/2008 al 18/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
STACCO ROBERTO	11/02/2008			194380	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 18/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VILONTARIA** derivante da STACCO ROBERTO
Iscritto a ANCONA il 13/02/2008
Reg. gen. 3843 - Reg. part. 681
Importo: € 182.516,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 121.676,80

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ANCONA il 25/02/1992
Reg. gen. 5978 - Reg. part. 4415
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a STACCO ROBERTO il 09/02/2005
Reg. gen. 3002 - Reg. part. 1706
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a STACCO ROBERTO il 13/02/2008
Reg. gen. 3842 - Reg. part. 2412
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 17/06/2023
Reg. gen. 15348 - Reg. part. 10800
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Montemarciano, ricade in parte in zona (D4)

D4 AREE CON DESTINAZIONE PER LA RESIDENZA TURISTICA E PER COMPLESSI ALBERGHIERI.

Destinazioni d'uso previste: residenze turistiche, complessi alberghieri, pubblici esercizi, attrezzature sportive; per l'area "Marcianella" anche commercio al dettaglio e terziario di servizio. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione.

- Indice di Utilizzazione territoriale : $UF = 0,17$ mq/mq.
- Indice di Utilizzazione Fondiaria : $UF = 0,20$ mq/mq.
- Altezza massima : H 7,00, tranne che per gli impianti sportivi, la cui altezza massima è fissata in ml. 9,50.
- Distanza minima dai confini: ml. 5,00.
- Distanza minima dagli edifici: ml. 10,00.
- Distanza dalle strade comparto: art. 9 D.M. 2.04.68.
- Parcheggi ed autorimesse: 1 mq. ogni 10 mq. di superficie utile per gli usi residenziali turistici; 1 mq ogni mq di superficie utile per le funzioni ricettive e pubblici esercizi; il 10% della S.F. della parte destinata ad attrezzature sportive.
- In aggiunta a quanto stabilito al punto g) dovranno essere individuati un mq ogni 40mc di costruito da destinare a parcheggi pubblici da collocare a diretto contatto con le strade pubbliche e/o private.
- Aree da cedere per standars: 30% della ST.
- Destinazione d'uso così suddivise: 70% della SF = residenza turistica; 30% della SF =



ricettività turistica alberghiera e strutture sportive.

In queste zone il Piano si attua per Intervento Urbanistico Preventivo.

L'area di sviluppo turistico in località S. Veneranda (Tav. D4) viene assoggettata alle seguenti ulteriori norme:

- il piano attuativo dovrà prevedere un solo accesso sulla Strada Provinciale, posizionando il più lontano possibile dal bivio stradale esistente;

- la distanza delle costruzioni dalla Strada Provinciale dovrà essere di ml. 30,00.

Nelle superfici di pertinenza dei singoli edifici andranno poste a dimora piante sempreverdi d'alto e medio fusto nelle quantità di una ogni 50 mq. di superficie edificabile; le sedi stradali interne dovranno essere fiancheggiate da opportune alberature sempreverdi; la posa a dimora delle piante di cui sopra andrà particolarmente curata nella zona prospiciente la sede della Strada Provinciale San Silvestro per i tipi di essenze vedi elenco allegato;

- Per le due aree a destinazione Turistica per alberghi e ristoranti lungo la SS. Adriatica saranno assoggettate alle seguenti norme:

- Il piano attuativo preventivo dovrà comprendere anche l'adiacente area destinata ad "attrezzature sociali F1"

a) Indice di Utilizzazione Territoriale: UT = 0,35 mq/mq.

b) Indice di Utilizzazione Fondiaria: UF = 0,45 mq/mq.

c) Altezza massima : ml. 9,50.

d) Distanza dai confini : ml. 6.00.

e) Distanza dai fabbricati : ml. 12.00.

f) Distanza dalle strade di comparto : art. 9 D.M. 2/04/68.

g) Distanza dalle strade : art. 3 D.M. 1.04.68.

h) Parcheggi ed autorimesse: 1.00 mq ogni mq di superficie utile di cui il 30% ad uso pubblico ai margini del lotto a contatto con le strade pubbliche e private.

i) Le aree per uso pubblico dovranno essere previste nella percentuale del 10% dell'intera area D4 a disposizione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti del 09.10.2023 prot. 21422 e la successiva visione della documentazione presso l'ufficio tecnico del comune di Montemarciano, si è evidenziata la seguente situazione urbanistica:

L'edificio è stato costruito con concessione edilizia nr. 56 del 30.06.1982,

in data 30.11.1984 viene presentata Variante in corso d'opera, e a seguire in data 14.06.1985 prot. 1627 viene presentata l'agibilità del intero edificio. (si autorizzavano due appartamenti al piano terra)

in data 15.05.1996 prot. 6627 viene presentata DIA nr. 84/1996 per la realizzazione di una veranda scorrevole lungo il perimetro di una parte della tettoia retrostante de le due abitazioni l'abitazione. (autorizzazione all.08)

in data 30.05.1998 prot. 16095 si rilasciava concessione edilizia nr. 139 (pratica 139) per la fusione di due unità abitative poste al piano terra.

in data 15.12.2004 prot. 17071 viene presenta ala DIA nr. 248 per il frazionamento di due unità immobiliari assestanti poste al piano terra (autorizzazione e planimetrie allegate - vedi all.09)

L'autorizzazione DIA nr.248/2004 è attualmente l'ultima pratica presentata riferita all'unità abitativa e rappresenta lo stato autorizzato.

in data 27.01.2015 prot. 1080 si presentava una comunicazione di attività edilizia libera per l'istallazione di un



pergolato con copertura in telo (mq. 20,00 circa) nella corte del fabbricato. (vedi all.10)

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.

ABITAZIONE PRINCIPALE

L'autorizzazione DIA nr.248/2004 è attualmente l'ultima pratica presentata riferita all'unità abitativa e rappresenta lo stato autorizzato.

Dallo stato dei luoghi si evidenzia una variazione eseguita nel bagno, modifica parete per installazione di una doccia, con la diminuzione della superficie del locale soggiorno-cucina.

La modifica eseguita risulta un abuso da sanare urbanisticamente con una pratica edilizia e successivamente dovrà essere presentata una variazione catastale.

ACCESSORI SULLA CORTE ESTERNA

Esternamente la veranda autorizzata in data 15.05.1996 prot. 6627 con DIA nr. 84/1996 non è accatastata.

Nella corte esterna esistono tre accessori:

vista la presentazione in data 27.01.2015 prot. 1080 , di una comunicazione di attività edilizia libera per l'installazione di un pergolato con copertura in telo (mq. 20,00 circa) nella corte del fabbricato

visto che non si riesce ad individuare il pergolato nella corte del fabbricato, in quanto nella comunicazione non esiste nessun elaborato grafico (all.10)

visto che uno dei tre accessori ha una superficie di circa mq. 20,00, ma non ha le caratteristiche di un pergolato. (telo in copertura)

si ritiene necessaria la demolizione di due accessori come evidenziato nella planimetria allegata (all.07) abuso 1 e abuso 2 e di regolarizzare il presunto accessorio di mq. 20 circa, autorizzato nel 2015 con la rimozione della copertura esiste e l'installazione di un telo in pvc.

Inoltre, il pergolato dovrà essere accatastato.

DEPREZZAMENTO IMMOBILE

Si ritiene opportuno non valutare il i due accessori (abusivi 1 e 2) individuati nell'allegato 07, in quanto abusivi e senza la possibilità di procedere ad una sanatoria vista la posizione a ridosso del confine e la zona (E) Agricola che non prevede aumento di volumetria.

Nel deprezzamento è opportuno valutare la pratica edilizia per la demolizione della parte abusiva e il costo della demolizione.

1.PRATICA EDILIZA PER LA DEMOLIZIONE e SANATORIA DIVISORI INTERNI

- Diritti di segreteria per la presentazione euro 60,00

- SANZIONE ABUSI euro 1.000,00

- Presentazione della comunicazione inizio attività in sanatoria svolta da tecnico abilitato comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1500,000

Totale pratica edilizia per la demolizione euro 2560,00



2.DEMOLIZIONE RICOVERO ATTREZZI

- volume della parte da demolire mq.30,00 circa x h(med.) ml.3.00 = mc. 90,00
dal prezzario regione marche

- voce 02.03.001.001 demolizione fabbricati 17.99 €/mc. calcolo demolizione mc. 90.00x17.99 = € 1619.10

- voce 02.06.001.002 ANALISI CHIMICHE PER ATTRIBUZIONE CODICE CER € 298.32 cad

- voce 02.01.007 TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO FINO AD UNA DISTANZA DI 15 km. 5.93 €/mc calcolo circa mc. 45 (stimati) x 5.93 = € 266.85

Totale per la demolizione degli abusi arrotondato euro 2200.00

3.VARIAZIONE CATASTALE

Presentazione di variazione catastale

- inserimento in mappa della veranda con tipo mappale e variazione catastale dell'unità immobiliare comprensiva di iva e contributo soggettivo euro 1400,00 Spese catastali euro 160,00

Totale variazione catastale euro 1.560,00

TOTALE DEPREZZAMENTO euro 6 320,00 (seimilatrecentoventi/00 euro)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 278,11

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 556,22

L'appartamento è posto in un condominio denominato IL GELSO c/2 via mare Adriatico, 1033 60018 Montemarciano - cf: 93073550423. L'amministratore condominiale è il sig. # [REDACTED] # con sede in Falconara marittima.

Le spese medie annue del sig. # [REDACTED] # ammontano a euro 278.11.

Si evidenzia una somma residua di euro 2110.29 dovuta a circa 10 anni di inadempimenti.

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 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 Montemarciano (AN) - via mare Adriatico,105, piano PT
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Montemarciano (AN) zona il Gelso, in via mar Adriatico nr. 105. L'unità immobiliare è posta in un edificio per appartamenti (totale nr. 16) ed è sito interamente al piano terra (distinto ai sub. 61-22-36 graffati) con due corti esclusive esterne. Dalla via pubblica si accede direttamente ad una corte comune (camminamento) a quattro unità abitative, di cui una è il bene oggetto di stima, al termine del camminamento comune esiste una corte esclusiva dove e posto l'accesso all'abitazione. L'accesso principale dell'abitazione conduce direttamente al soggiorno-cucina, da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove sono posti il bagno e la camera. Dal soggiorno si accede ad una veranda e alla corte esterna esclusiva. Nella corte esterna esclusiva di notevole superficie sono esistenti 3 accessori di cui 2 da demolire in quanto abusivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 428, Sub. 22, Categoria A3, Graffato 36-61Valore di stima del bene: € 64.647,68
1.CONSISTENZA DEL BENE DA STIMARE
La consistenza dell'immobile in oggetto è pari alla superficie convenzionale complessiva di mq. 109,11 e comprende il fabbricato principale e la corte esclusiva, il tutto come meglio evidenziato del paragrafo CONSISTENZA
2.INDAGINI DI MERCATO
Le indagini di mercato svolte per la perizia hanno riguardato la raccolta di dati presso gli uffici dell'Agenzia del territorio (valori OMI) riferiti al primo semestre 2023.
Per avere altri valori di confronto si sono eseguite indagini alla pubblicistica di settore, in particolare al borsinoimmobiliare.it
03.INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO (HBU)
Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il miglior uso, o quello più probabile (HBU – highest and best use). L' highest and best use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (civile abitazione), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione.
4.RAPPORTO DI VALUTAZIONE PER LA RICERCA DEL VALORE DI UN IMMOBILE
Il valore di mercato è stimato in base alle caratteristiche dei valori trovati presso l'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e al valore espresso dal sito borsinoimmobiliare.it adeguatamente corretti.
VALORE OMI
Essendo l'edificio per appartamenti di tipo economico in discrete condizioni posto nella zona denominata il Gelso nel comune di Montemarciano si può classificare nella Tipologia Abitazioni di Tipo Economico normale valore massimo di € 1000,00 al mq.
VALORE BORSINO IMMOBILIARE
Comune di Montemarciano – zona Gelso
Tipologia Abitazioni in stabili di 2° fascia
Fascia di qualità inferiore Valore massimo € 975.00 al mq
CORREZIONE DEI PREZZI
I prezzi dovranno essere corretti con dei coefficienti di differenziazione, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.



Valore di mercato-Vetustà-Conservazione-Qualità-Posizione-Prodotto coeff.-Valore corretto
 € 1000.00 (0.68) - (0.90) - (0.98) - (1.00) - (0.600) --- € 600.00
 € 975,00 (0.68) - (0.90) - (0.98) - (1.00) - (0.600) --- € 585.00

Venustà: si considera dal sesto anno un punto in percentuale ogni anno trascorso in più dalla data di costruzione. La data di ultimazione della costruzione è l'anno 1985 (2023-1984) anni 38 (si considerano 32 (anni 38 - 6 anni) anni di vetustà pari a una riduzione del 32%) - coefficiente da applicare 0.68

Conservazione: il fabbricato risulta in un discreto stato di conservazione esternamente, mentre internamente necessita di una manutenzione straordinaria con un tinteggiatura totale ed in alcuni punti anche il rifacimento dell'intonaco deumidificate, e istallazione della caldaia, il coefficiente verrà ridotto del 10%, pari a 0.90

Qualità dell'edificio: come qualifica si è presa in considerazione la qualità edificio economico unifamiliare, il locale rispecchia pienamente la sua destinazione anche se in condizioni non sono buone e viene diminuito di un 2% il coefficiente pari a 0.98.

Panoramicità e/o posizione: il fabbricato si trova in una zona denominata il Gelso a ridosso della costiera Adriatica in località Montemarciano quindi non si applica nessuna riduzione, coefficiente pari a 1.00

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equi probabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità nella sintesi conclusiva.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto è pari a:

MEDIA VALORI CORRETTIVALORE MEDIO CORRETTO UNITARIO A MQ (€ 600.00+585.00)/2 = € 592.50 al mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montemarciano (AN) - via mare Adriatico,105, piano PT	109,11 mq	59.250,00 €/mq	€ 64.647,68	100,00%	€ 64.647,68
Valore di stima:					€ 64.647,68

Valore di stima: € 64.647,68

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6320,00	€

Valore finale di stima: € 58.327,68



Si è proceduto alla ricerca del valore attraverso i canali on-line dell'agenzia immobiliare e del borsino immobiliare, in quanto non è stato possibile valutare il locale in oggetto attraverso la ricerca di comparabili, non avendoli trovati in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche rispetto al bene in oggetto.

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.

Corinaldo, li 02/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fratini Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - all.01 verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - all.02 caratteristiche immobile e terreno (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - all.03 richiesta di accesso agli atti amministrativi (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - all.04 visura e planimetria (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - all.05 elaborato planimetrico (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - all.06 vax mappa catastale (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - all.07 individuazione immobili (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - all.08 autorizzazioni edilizia chiusura veranda (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - all.09 autorizzazioni edilizia appartamento (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - all.10 autorizzazioni edilizia pergolato (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - all.11 documentazione fotografica (Aggiornamento al 18/01/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - all.12 ape attestato 20240119-042027-04283 (Aggiornamento al 19/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - via mare Adriatico, 105, piano PT
Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Montemarciano (AN) zona il Gelso, in via mar Adriatico nr. 105. L'unità immobiliare è posta in un edificio per appartamenti (totale nr. 16) ed è sito interamente al piano terra (distinto ai sub. 61-22-36 graffati) con due corti esclusive esterne. Dalla via pubblica si accede direttamente ad una corte comune (camminamento) a quattro unità abitative, di cui una è il bene oggetto di stima, al termine del camminamento comune esiste una corte esclusiva dove è posto l'accesso all'abitazione. L'accesso principale dell'abitazione conduce direttamente al soggiorno-cucina, da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove sono posti il bagno e la camera. Dal soggiorno si accede ad una veranda e alla corte esterna esclusiva. Nella corte esterna esclusiva di notevole superficie sono esistenti 3 accessori di cui 2 da demolire in quanto abusivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 428, Sub. 22, Categoria A3, Graffato 36-61 Destinazione urbanistica: L'area dove insiste l'edificio in oggetto, nel vigente P.R.G. del comune di Montemarciano, ricade in parte in zona (D4) D4 AREE CON DESTINAZIONE PER LA RESIDENZA TURISTICA E PER COMPLESSI ALBERGHIERI. Destinazioni d'uso previste: residenze turistiche, complessi alberghieri, pubblici esercizi, attrezzature sportive; per l'area "Marcianella" anche commercio al dettaglio e terziario di servizio. Tipi di interventi previsti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione. a) Indice di Utilizzazione territoriale : UF= 0,17 mq/mq. b) Indice di Utilizzazione Fondiaria : UF =0,20 mq/mq. c) Altezza massima : H 7,00, tranne che per gli impianti sportivi, la cui altezza massima è fissata in ml. 9,50. d) Distanza minima dai confini: ml. 5,00. e) Distanza minima dagli edifici: ml. 10,00. f) Distanza dalle strade comparto: art. 9 D.M. 2.04.68. g) Parcheggi ed autorimesse: 1 mq. ogni 10 mq. di superficie utile per gli usi residenziali turistici; 1 mq ogni mq di superficie utile per le funzioni ricettive e pubblici esercizi; il 10% della S.F. della parte destinata ad attrezzature sportive. h) In aggiunta a quanto stabilito al punto g) dovranno essere individuati un mq ogni 40mc di costruito da destinare a parcheggi pubblici da collocare a diretto contatto con le strade pubbliche e/o private. i) Aree da cedere per standars: 30% della ST. l) Destinazione d'uso così suddivise: 70% della SF = residenza turistica; 30% della SF = ricettività turistica alberghiera e strutture sportive. In queste zone il Piano si attua per Intervento Urbanistico Preventivo. L'area di sviluppo turistico in località S. Veneranda (Tav. D4) viene assoggettata alle seguenti ulteriori norme: - il piano attuativo dovrà prevedere un solo accesso sulla Strada Provinciale, posizionando il più lontano possibile dal bivio stradale esistente; - la distanza delle costruzioni dalla Strada Provinciale dovrà essere di ml. 30,00. Nelle superfici di pertinenza dei singoli edifici andranno poste a dimora piante sempreverdi d'alto e medio fusto nelle quantità di una ogni 50 mq. di superficie edificabile; le sedi stradali interne dovranno essere fiancheggiate da opportune alberature sempreverdi; la posa a dimora delle piante di cui sopra andrà particolarmente curata nella zona prospiciente la sede della Strada Provinciale San Silvestro per i tipi di essenze vedi elenco allegato; - Per le due aree a destinazione Turistica per alberghi e ristoranti lungo la SS. Adriatica saranno assoggettate alle seguenti norme: - Il piano attuativo preventivo dovrà comprendere anche l'adiacente area destinata ad "attrezzature sociali F1" a) Indice di Utilizzazione Territoriale: UT = 0,35 mq/mq. b) Indice di Utilizzazione Fondiaria: UF = 0,45 mq/mq. c) Altezza massima ; ml. 9,50. d) Distanza dai confini ; ml. 6,00. e) Distanza dai fabbricati : ml. 12,00. f) Distanza dalle strade di comparto : art. 9 D.M. 2/04/68. g) Distanza dalle strade : art. 3 D.M. 1.04.68. h) Parcheggi ed autorimesse: 1.00 mq ogni mq di superficie utile di cui il 30% ad uso pubblico ai margini del lotto a contatto con le strade pubbliche e private. i) Le aree per uso pubblico dovranno essere previste nella percentuale del 10% dell'intera area D4 a disposizione.

Prezzo base d'asta: € 58.327,68



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.327,68

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montemarciano (AN) - via mare Adriatico,105, piano PT		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 428, Sub. 22, Categoria A3, Graffato 36-61	Superficie	109,11 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento posto in un edificio residenziale costruito a metà degli anni '80 a caratteristiche costruttive datate, privo di qualsiasi tipo di isolamento, risulta costruito con una muratura ad una sola testa, intonacata esternamente e internamente. Le pavimentazioni sono in gress-porcellanato e le pareti intonacate così come i soffitti, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in pvc con vetro doppio. L'impianto termico esiste, in quanto si annota la presenza degli elementi riscaldanti in ghisa, ma non è funzionante in quanto privo di caldaia, per riscaldare il bilocale esiste solo una piccola stufa a legna posta nel soggiorno. La linea di fornitura del metano esistente, e raggiunge la zona dove dovrebbe essere posta la caldaia, ma viene utilizzata solo per alimentare il piano cottura con una tubazione provvisoria, non esiste la dichiarazione di conformità. L'impianto elettrico è funzionante, ma privo di dichiarazione di conformità. In generale l'appartamento è in uno stato conservativo pessimo. Tutte le superfici interne, sia verticali che orizzontali (soffitti) sono completamente umide e ricoperte di muffe e condense, così come le tende poste nelle vetrature della veranda. Esternamente l'edificio è intonato e tingeggiato ma si evidenziano alcune zone con intonaco inumidito. La struttura della veranda in ferro presenta zone arrugginite da sanare, così come nel cornicione della copertura. Gli accessori (abuso 1 e 2) sono da demolire in quanto abusivi, mentre il pergolato di mq. 20,00 circa è completamente da sistemare, realizzato con materiali di scarto o di recupero, privo di deposito strutturale e fatiscente in condizioni di finitura pessime.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene immobiliare oggetto della seguente stima è sito nel comune di Montemarciano (AN) zona il Gelso, in via mar Adriatico nr. 105. L'unità immobiliare è posta in un edificio per appartamenti (totale nr. 16) ed è sito interamente al piano terra (distinto ai sub. 61-22-36 graffati) con due corti esclusive esterne. Dalla via pubblica si accede direttamente ad una corte comune (camminamento) a quattro unità abitative, di cui una è il bene oggetto di stima, al termine del camminamento comune esiste una corte esclusiva dove è posto l'accesso all'abitazione. L'accesso principale dell'abitazione conduce direttamente al soggiorno-cucina, da dove si accede ad un piccolo disimpegno dove sono posti il bagno e la camera. Dal soggiorno si accede ad una veranda e alla corte esterna esclusiva. Nella corte esterna esclusiva di notevole superficie sono esistenti 3 accessori di cui 2 da demolire in quanto abusivi.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da uno dei due proprietari precisamente dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a P. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 17/06/2023

Reg. gen. 15348 - Reg. part. 10800

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

