
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ileana Pirani nell'Esecuzione Immobiliare 278/2021 del R.G.Es.

promossa da:

*** **omissis** ***

contro:

*** **omissis** ***

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotti da Valutare.....	3
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti	19
Stima Lotto 1	21
Stima Lotto 2	24



INCARICO

La sottoscritta Ing. Ileana Pirani con studio in Viale della Vittoria n.52, Ancona (email pirani@didastudio.com, PEC ileana.pirani@ingpec.eu, telefono mobile 349.2983318, telefono fisso e fax 071.9720922) è stata nominata esperto ex art. 568 c.p.c. in data 27/01/2022 e in data 31/01/2022 accettava l'incarico depositando il verbale in modalità telematica.

Il perito estimatore, in data 02/02/2022, si è procurata la documentazione catastale relativa agli immobili pignorati presso il portale telematico dell'Agenzia del Territorio di Ancona e in data 04/02/2022 ha provveduto ad inviare la richiesta di accesso agli atti tramite PEC al Comune di Castelfidardo.

In data 17/03/2022, contestualmente all'immissione in possesso del custode giudiziario Avv. Stefano Ruggeri, come da verbale (Allegato n.1), la scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali e sulla scorta delle planimetrie catastali dell'immobile, ha effettuato un primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22, ha acquisito opportuna documentazione fotografica (Allegato n.15) ed ha effettuato i rilievi metrici.

In data 22/04/2022, sulla scorta delle pratiche urbanistiche reperite presso il Comune di Castelfidardo, la sottoscritta ha effettuato un secondo sopralluogo allo scopo di accertare la presenza di alcune opere eseguite in assenza di titolo edilizio ed ha approfondito i rilievi metrici per verificarne la consistenza.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **BENE n.1 – Abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22.** (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 4)
- **BENE n.2 – Appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22.** (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 3)
- **BENE n.3 – Autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via via 2 Giugno nn.25-27.** (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 2)

LOTTE DA VALUTARE

I beni da valutare formano due lotti come di seguito:

- **LOTTO n.1:**



BENE n.1 – Abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22. (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 4)

• **LOTTO n.2:**

BENE n.2 – Appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22. (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 3)

BENE n.3 – Autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 2 Giugno nn.25-27. (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 2)

DESCRIZIONE

Gli immobili pignorati fanno parte di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra e un piano seminterrato ubicata a Castelfidardo (AN) in via 25 Aprile n.22 edificata nel 1973. L'edificio è completato da una corte comune a tutte le unità immobiliari e si affaccia a monte su via 25 Aprile, a valle su via 2 Giugno (foto 1-4).

BENE n.1 – Abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Trattasi di un'abitazione della superficie utile lorda di 96,20 mq a piano e altezza interna di 3,00 m distribuita su due livelli, composta da zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e locali accessori al piano secondo sotto strada. Il piano terra è costituito da soggiorno, sala da pranzo, cucinino e bagno, una scala interna conduce al piano primo che comprende quattro camere e un bagno, oltre al disimpegno (foto 15-26) e ad una veranda ricavata dalla chiusura della loggia esterna con infissi vetrati (foto 11-14). Entrambi i piani sono completati da balconi che girano tutto intorno al fabbricato (foto 6-10). I due locali accessori di pertinenza al piano secondo sotto strada della superficie di 16,35 mq destinati a ripostiglio e centrale termica sono stati rispettivamente adibiti a bagno e centrale termica dell'appartamento al piano primo sotto strada (foto 27-30). e sono accessibili dal corpo scala esterno sul lato est del fabbricato che collega dall'esterno tutti i livelli.

L'ingresso all'abitazione avviene dalla porzione di corte comune a livello del piano terra a cui si accede dalla via pubblica (via 25 Aprile) attraverso i cancelli pedonale e carrabile (foto 5).

BENE n.2 – Appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Trattasi di un appartamento al piano primo sotto strada della superficie utile lorda complessiva di 108,60 mq e altezza interna di 3,00 m con ingresso attraverso una piccola loggia e composto da soggiorno, cucinino, due bagni, disimpegno, due camere di cui una matrimoniale (foto 37-44). Al piano si arriva da monte tramite il corpo scala esterno sul lato est del fabbricato che collega dall'esterno tutti i livelli (foto 31) o da valle passando dall'autorimessa al piano secondo sotto strada (foto 36). L'appartamento al piano primo sotto strada è libero sui quattro lati ed ha il fronte nord

affacciato verso il muro contro terra; sullo stesso livello, a ridosso del muro contro terra, è presente un locale accessorio comune destinato a depuratore acqua, accessibile attraverso una porta metallica (foto 33).

BENE n.3 – Autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 2 Giugno nn.25-27

Trattasi di autorimessa al piano secondo sotto strada costituita da un unico ambiente aperto della superficie utile lorda complessiva di 85,85 mq e altezza interna di 3,10 m, dotata di due ingressi carrabili con saracinesche delle dimensioni di 3,20 x 3,15 m che si aprono sulla porzione di corte comune a lato di via 2 Giugno (foto 45-47).

Sul lato ovest dell'autorimessa è stata ricavata una cantina completamente interrata delle dimensioni di 15 mq, altezza interna media di 1,85 m, con quota di calpestio a un livello inferiore rispetto a quello dell'autorimessa raggiungibile attraverso alcuni gradini (foto 48).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE n.1 – Abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

L'immobile di cui al foglio 21 particella 533 subalterno 4 è di proprietà di:

*** omissis***

BENE n.2 – Appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

L'immobile di cui al foglio 21 particella 533 subalterno 3 è di proprietà di:

*** omissis***

BENE n.3 – Autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 2 Giugno nn.25-27

L'immobile di cui al foglio 21 particella 533 subalterno 2 è di proprietà di:

*** omissis***



CONFINI

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

La palazzina confina a nord con via 25 Aprile n.22, a sud con via 2 Giugno, a est e ovest con immobili di altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE n.1 – Abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Destinazione	Superficie lorda	Coefficienti di piano e di destinazione	Superficie ragguagliata	Altezza	Piano
Abitazione PT	96,20 mq	C1 = 1,00 / C2 = 1,00	96,20 mq	3,00 m	T
Abitazione P1	96,20 mq	C1 = 1,00 / C2 = 1,00	96,20 mq	3,00 m	1
Veranda P1	12,40 mq	C1 = 1,00 / C2 = 0,95	11,78 mq	3,00 m	1
Balcone PT	67,85 mq	C1 = 1,00 / C2 = 0,25	16,96 mq	-	T
Balcone P1	53,45 mq	C1 = 1,00 / C2 = 0,25	10,69 mq	-	1
Accessori PS2	16,35 mq	C2 = 0,20	3,27 mq	3,05 m	S2
Totale superficie ragguagliata:			235,10 mq		

BENE n.2 – Appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Destinazione	Superficie lorda	Coefficienti di piano e di destinazione	Superficie ragguagliata	Altezza	Piano
Abitazione PS1	108,60 mq	C1 = 0,90 / C2 = 1,00	97,74 mq	3,00 m	S1
Balcone PS1	36,10 mq	C1 = 0,90 / C2 = 0,25	8,12 mq	-	S1
Loggia PS1	3,00 mq	C1 = 0,90 / C2 = 0,40	1,08 mq	3,00 m	S1
Totale superficie ragguagliata:			107,66 mq		

BENE n.3 – Autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 2 Giugno nn.25-27

Destinazione	Superficie lorda	Coefficienti di piano e di destinazione	Superficie ragguagliata	Altezza	Piano
Autorimessa	85,85 mq	C2 = 0,55	47,22 mq	3,10 m	S2
Cantina	15,00 mq	C2 = 0,20	3,00 mq	1,40 ÷ 2,30 m	S2

Totale superficie ragguagliata:	50,22 mq	
---------------------------------	----------	--

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Si allegano le visure storiche delle unità immobiliari di cui al foglio 21 particella 533 subalterni 2-3-4 (Allegato n.3).



DATI CATASTALI

BENE n.1 – Abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
21	533	4	A/2	6	8,5 vani	Totale: 204 mq Totale escluse aree scoperte:	€ 636,53	S2 - T - 1	-



Corrispondenza Catastale

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che la planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi dell'abitazione.

Le difformità catastali riscontrate sono le seguenti:

- 1) nella planimetria catastale al piano primo è presente la loggia sul lato est del fabbricato che dà accesso al corpo scala esterno ma sul posto tale loggia è stata trasformata in veranda tramite il tamponamento delle pareti con infissi in alluminio (foto n.11-14);
- 2) nella planimetria catastale del piano secondo sotto strada il locale indicato come ripostiglio in realtà è un bagno (foto n.30).

Per la **regolarizzazione catastale** di cui ai punti 1) e 2) bisognerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

BENE n.2 – Appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
21	533	3	A/2	6	5,5 vani	Totale: 119 mq Totale escluse aree scoperte:	€ 411,87	S1	-

Corrispondenza Catastale

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo sotto strada **è conforme** allo stato dei luoghi.

BENE n.3 – Autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 2 Giugno nn.25-27

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
21	533	2	C/6	4	89 mq	Totale: 102 mq	142,49	S2	-

Corrispondenza Catastale

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'autorimessa è **conforme** allo stato dei luoghi, tuttavia è stato erroneamente riportato sullo stesso livello il locale depuratore che si trova al piano primo sottostrada. Per la rettifica dell'errore è sufficiente effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

L'esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Castelfidardo, delle pratiche edilizie che legittimano gli immobili oggetto di pignoramento che sono le seguenti (Allegati n.7-11):

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.105/73 del 12/12/1973;
- Concessione Edilizia n.82/84 del 02/07/1984;
- Autorizzazione in sanatoria n. 750/85 del 23/05/1986;
- Condonò Edilizio n. 577/85;

L'esperto ha acquisito in formato digitale presso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona le visure attuali, le visure storiche, le planimetrie e l'estratto di mappa relativi agli immobili oggetto di esecuzione (Allegati n.3-5).

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente il Certificato Notarile sostitutivo del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitranò di Corleone (PA) datato 10/01/2022.

PATTI

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali.

STATO CONSERVATIVO

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

La palazzina residenziale è stata costruita nel 1973 ed ha struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con tamponature in laterizio, solai e copertura piana in latero-cemento



complessivamente in discreto stato di conservazione. Sono presenti alcuni fenomeni di distacco del copriferro localizzati principalmente nelle solette aggettanti di balconi e sporto di gronda che lasciano scoperti i ferri di armatura ed andrebbero ripristinati al più presto per evitare l'incremento del deterioramento ma allo stato attuale non possono essere ritenuti pericolosi (foto n.7-9).

Anche le facciate presentano segni di degrado diffusi degli intonaci quali fessurazioni, scrostature e distacchi, mentre invece le finiture interne di ciascuna unità immobiliare risultano in buone condizioni di manutenzione viste l'età e la destinazione d'uso.

Gli impianti idrico, elettrico e termico delle unità immobiliari sono autonomi e funzionanti, l'impianto di riscaldamento in entrambe le abitazioni è costituito da caldaia di tipo standard e radiatori.



PARTI COMUNI

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Non esiste l'elaborato planimetrico dell'immobile, pertanto le parti comuni non sono mai state chiaramente definite nella loro destinazione e nel loro abbinamento agli identificativi principali.

Sulla base di quanto riportato nelle planimetrie catastali la sottoscritta considera beni comuni a tutte le unità immobiliari la corte esterna, l'accessorio destinato a "locale depuratore" al piano primo sotto strada, il corpo scala esterno, compresa la loggia di collegamento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Abitazioni e autorimessa fanno parte di una palazzina residenziale di tre livelli fuori terra ed uno seminterrato edificata nel 1973. L'edificio ha la struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con tamponature in laterizio, solai e copertura piana in latero-cemento.

Le finiture interne sono di tipo standard costituite da pareti tinteggiate, pavimenti e battiscopa in marmo negli spazi abitativi, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica negli ambienti di servizio. Gli infissi esterni finestrati sono in legno con vetro singolo e sistema di oscuramento a



persiane in legno, le porte interne ed i portoncini di ingresso sono in legno massello. L'unica porzione vetrata costituita da infissi con telaio in alluminio è la veranda al piano primo.

L'autorimessa al piano secondo sotto strada ha pavimento in cemento e saracinesche carrabili metalliche motorizzate.

Le finiture delle facciate sono a intonaco frattazzato, le pavimentazioni esterne sono in parte in cotto (balconi, corte al piano terra), in parte in travertino (logge, corpo scala, corte di fronte all'autorimessa).

La finitura della copertura è realizzata con semplice guaina impermeabilizzante.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Gli immobili sono attualmente abitati da *** omissis***

PROVENIENZE VENTENNALI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in merito alla proprietà dei beni e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio certifica quanto segue:

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Agli esecutati *** omissis*** la quota pari a 1/12 di piena proprietà ciascuno degli immobili ubicati a Castelfidardo (AN) foglio 21 particelle 533 subb. 2-3-4 era pervenuta per successione, in morte di *** omissis***, registrata il 19/01/2011 al Numero di Repertorio 104/9990 Ufficio del Registro, trascritta il 26/07/2011 ai nn. 15749/10022 devoluta per legge.

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 31/12/2008, Numero di Repertorio 42232 Tribunale di Ancona, sezione distaccata di Osimo (AN) trascritto il 30/01/2009 ai nn.1970/1170 a favore di *** omissis***.

N.B. non risulta trascritta accettazione d'eredità per *** omissis***.

A *** omissis***, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 27/03/1976 nn. 3807/2609.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) certifica che alla data del 09/12/2021 gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

ISCRIZIONE NN. 27632/7249 del 11/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 09/11/2005 Numero di Repertorio 31228/11455 Notaio BORRELLI MARIA Sede CASTELFIDARDO (AN)

a favore di *** omissis***

contro *** omissis***

capitale € 200.000,00 Totale € 400.000,00 Durata 10 anni

gravante su Castelfidardo (AN) foglio 21 particella 533 subb. 2-3-4

ISCRIZIONE NN. 12848/1940 del 12/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/04/2012 Numero di Repertorio 1847/2012 emesso da GIUDICE DI PACE DI EMPOLI Sede EMPOLI (FI)

a favore di *** omissis***

contro *** omissis***

capitale € 2.357,72 Totale € 4.500,00

gravante su Castelfidardo (AN) foglio 21 particella 533 subb. 2-3-4, Castelfidardo (AN) Foglio 21 Particella 28 Sub. 13

ISCRIZIONE NN. 19610/2652 de] 26/10/2020 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 31/10/2000 Numero di Repertorio 71889 Notaio GRASSI ANTONINO Sede OSIMO (AN)

a favore di *** omissis***

contro *** omissis***

capitale € 72.303,97 Totale € 144.607,93

gravante su Castelfidardo foglio 21 Particella 533 Sub. 2 Particella 533 Sub. 3 Particella 533 Sub. 4

TRASCRIZIONE NN. 29573/19974 del 09/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/11/2021 Numero di repertorio 3625 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Sede ANCONA A favore di *** omissis***

contro *** omissis***

gravante su Castelfidardo Foglio 21 Particella 533 Subb. 2-3-4



NORMATIVA URBANISTICA

BENI nn.1-2-3 – Abitazioni e Autorimessa ubicate a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

Comune di Castelfidardo, P.R.G. Vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 13/04/2021.

Z.T.O. B DI COMPLETAMENTO: zona B3 - Aree di completamento residenziale, in contesti a valenza ambientale – N.T.A. Art. 19 (Allegato n.6)



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE n.1 – Abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

L'abitazione fa parte di una palazzina residenziale costruita in virtù della seguente concessione:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.105/73 del 12/12/1973 di *“Costruzione di un fabbricato per uso di civile abitazione”*.

Non risulta agli atti il certificato di Abitabilità dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE), lo stesso viene redatto dall'esperto (Allegato n.13);
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione **non è conforme** agli elaborati relativi alla pratica edilizia che ha legittimato la costruzione del fabbricato: (Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.105/73 del 12/12/1973). Nello specifico le difformità riscontrate sono le seguenti:

- 1) la concessione prevedeva un appartamento al piano terra ed uno identico al piano primo, mentre i piani terra e primo allo stato attuale costituiscono un'unica abitazione con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, collegati internamente da un corpo scala in legno (foto n.15-26). La scala interna che collega il piano terra al piano primo non è presente nello stato di progetto, così come il foro nel solaio per il passaggio della scala;
- 2) Non corrispondono alle previsioni di progetto le partizioni interne, completamente riviste, mentre sono state realizzate in conformità allo stato di progetto tutte le aperture finestrate e



i portoncini di ingresso autonomo a ciascun piano a cui si arriva dal corpo scala condominiale;

3) la veranda al piano primo, autorizzata come loggia aperta è stata tamponata con infissi in vetro e alluminio (foto n.11-14);

4) il ripostiglio al piano secondo sotto strada è stato adibito a bagno (foto n.30).

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4) sarà necessario presentare una "SCIA per lavori già eseguiti" pagando una sanzione da quantificare sulla base dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516 fino ad un massimo di € 5.164.

Per quanto riguarda le difformità di cui al punto 1), oltre alla sanatoria urbanistica, si dovrà procedere alla richiesta di sanatoria strutturale presso l'ex genio civile (settore sismica), procedendo come segue:

- un ingegnere realizzerà dei sopralluoghi e dei saggi sulle strutture realizzate in difformità al progetto per valutare le consistenze e la qualità della posa in opera;

- dopo aver realizzato i calcoli, il professionista verificherà se l'opera posta in essere in passato rispetta la normativa vigente al tempo e quella attuale. Potrebbero prospettarsi due casi:

a. l'intervento non è a norma: l'ingegnere dovrà richiedere l'adeguamento delle strutture, depositando un progetto delle opere da sanare. L'opera potrebbe ricadere in nuova costruzione, adeguamento, miglioramento sismico o intervento locale.

b. se il tutto risulta a norma, il tecnico assevererà ciò senza intervenire sulle strutture, tramite un certificato di rispondenza alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa vigente al momento della realizzazione.

Per il proprietario si aprirà un processo penale, che si concluderà, in genere, con la sanzione.

Infine sarà necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale.

BENE n.2 – Appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22

L'abitazione fa parte di una palazzina residenziale costruita in virtù della seguente concessione:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.105/73 del 12/12/1973 di *"Costruzione di un fabbricato per uso di civile abitazione"*.

Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche urbanistiche:

- Concessione Edilizia n.82/84 del 02/07/1984 per "Ampliamento del piano primo sotto strada del fabbricato uso abitazione";
- Autorizzazione in Sanatoria n. 750/85 del 23/05/1986 per "Modifica di tramezzature interne all'unità immobiliare destinata a civile abitazione" ai sensi dell'art.48 della Legge 47/1985;

- Richiesta di Condono Edilizio n. 577/85 per “Ampliamento del piano primo sotto strada, realizzazione di ripostiglio esterno, realizzazione di una rampa scale esterna” e “Ampliamento adibito a cantina del piano secondo sotto strada”

Non risulta agli atti il certificato di Abitabilità dell’immobile.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l’attestato di prestazione energetica dell’immobile (APE), lo stesso viene redatto dall’esperto (Allegato n.14);
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell’impianto idrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell’impianto termico.



Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell’appartamento **non è conforme** agli elaborati relativi all’ultimo stato Autorizzato (Concessione Edilizia n.82/84 del 02/07/1984). Nello specifico le difformità riscontrate sono:

- 1) la diversa distribuzione degli ambienti interni;
- 2) la modifica delle aperture finestrate;
- 3) la realizzazione di una cubatura superiore a quella autorizzata e di una tettoia esterna.

Con C.E. 82/84 era stata autorizzata la chiusura della loggia esterna in modo da ampliare l’abitazione, sul posto oltre alla chiusura della loggia risulta realizzato un ulteriore ampliamento della superficie di 8,60 x 1,50 mt, traslando la parete perimetrale sul lato nord del fabbricato in modo da essere allineata al parapetto del balcone soprastante (foto n.34-35). La porzione ampliata in assenza di titolo edilizio comprende attualmente il cucinotto dell’abitazione, un wc e una piccola porzione di soggiorno con porta finestra affacciata sulla corte comune antistante (foto n.41-43) ed esternamente è completata da una tettoia con struttura in c.a. e manto in coppi.

L’Autorizzazione in Sanatoria n. 750/85 del 23/05/1986 che interessa l’appartamento al piano primo sotto strada, riguarda sole opere interne, quindi non può in alcun modo legittimare l’aumento di volumetria.

Risulta agli atti la Richiesta di Condono Edilizio n. 577/85 riguardante gli interventi di “Ampliamento del piano primo sotto strada, realizzazione di ripostiglio esterno, realizzazione di una rampa scale esterna” e “Ampliamento adibito a cantina del piano secondo sotto strada” ma lo stesso non risulta chiuso in quanto non è completo di tutta la documentazione necessaria, inoltre da un esame preliminare della domanda si evince che non c’è corrispondenza tra le superfici indicate e l’entità effettiva degli abusi. A seguito di colloquio con il Responsabile del settore Edilizia Privata di Castelfidardo la sottoscritta ha chiarito che sebbene l’entità degli abusi indicata nella richiesta di condono fosse stata sottostimata in fase di domanda, alla stessa sono state allegate le planimetrie



catastali e la documentazione fotografica corrispondenti allo stato dei luoghi, pertanto è possibile concludere la procedura di condono avviata. In via preliminare andranno consegnati ad integrazione della richiesta il rilievo quotato delle porzioni oggetto di condono ed una relazione descrittiva dettagliata di quanto realizzato in assenza di titolo edilizio. Successivamente il Comune provvederà al calcolo dell'oblazione per l'aumento di superficie da condonare sulla base della tariffa previste al tempo considerando la rivalutazione monetaria e gli interessi legali, al calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, quindi una volta versata la somma dovuta il Comune provvederà al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Una volta concluso l'iter per la sanatoria urbanistica sarà necessario presentare la Segnalazione Certificata per ottenere l'Agibilità dell'unità immobiliare interessata dal Condono alla quale andrà allegato anche il Certificato di idoneità statica relativo alle porzioni condonate.

BENE n.3 – Autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via via 2 Giugno nn.25-27

L'autorimessa fa parte di una palazzina residenziale costruita in virtù della seguente concessione:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.105/73 del 12/12/1973 di *“Costruzione di un fabbricato per uso di civile abitazione”*.

Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto della seguente pratica urbanistica:

- Richiesta di Condono Edilizio n. 577/85 per “Ampliamento del piano primo sotto strada, realizzazione di ripostiglio esterno, realizzazione di una rampa scale esterna” e “Ampliamento adibito a cantina del piano secondo sotto strada”

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE): lo stesso non viene redatto dall'esperto in quanto nel caso di autorimessa non riscaldata non è richiesto;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'autorimessa **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultimo stato Autorizzato (Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.105/73 del 12/12/1973). Nello specifico la difformità riscontrata è la realizzazione di un locale cantina interrato sul lato ovest della superficie netta di 15,00 mq e altezza interna media di 1,85 m, con quota di calpestio a un livello inferiore rispetto a quello dell'autorimessa raggiungibile attraverso alcuni gradini (foto n.48).

Risulta agli atti la Richiesta di Condono Edilizio n. 577/85 riguardante gli interventi di “Ampliamento del piano primo sotto strada, realizzazione di ripostiglio esterno, realizzazione di una rampa scale



esterna” e “Ampliamento adibito a cantina del piano secondo sotto strada” ma lo stesso non risulta chiuso in quanto non è completo di tutta la documentazione necessaria, inoltre da un esame preliminare della domanda si evince che non c'è corrispondenza tra le superfici indicate e l'entità effettiva degli abusi. A seguito di colloquio con il Responsabile del settore Edilizia Privata di Castelfidardo la sottoscritta ha chiarito che sebbene l'entità degli abusi indicata nella richiesta di condono fosse stata sottostimata in fase di domanda, alla stessa sono state allegate le planimetrie catastali e la documentazione fotografica corrispondenti allo stato dei luoghi, pertanto è possibile concludere la procedura di condono avviata. In via preliminare andranno consegnati ad integrazione della richiesta il rilievo quotato delle porzioni oggetto di condono ed una relazione descrittiva dettagliata di quanto realizzato in assenza di titolo edilizio. Successivamente il Comune provvederà al calcolo dell'oblazione per l'aumento di superficie da condonare sulla base della tariffa previste al tempo considerando la rivalutazione monetaria e gli interessi legali, al calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, quindi una volta versata la somma dovuta il Comune provvederà al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria. Una volta concluso l'iter per la sanatoria urbanistica sarà necessario presentare la Segnalazione Certificata per ottenere l'Agibilità dell'unità immobiliare interessata dal Condono alla quale andrà allegato anche il Certificato di idoneità statica relativo alle porzioni condonate.

BENI nn.1-2-3

Con riferimento alla regolarità edilizia dei beni comuni non risultano autorizzati il ripostiglio esterno adibito a locale depuratore (foto n.33) e la scala esterna che collega il piano primo sotto strada all'autorimessa (foto n.36). La Richiesta di Condono Edilizio n. 577/85 è stata depositata al fine di sanare, tra gli altri, anche gli abusi sulle parti comuni ma l'iter per la chiusura della pratica di condono e il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non è mai stato completato.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENI nn.1-2-3

Non presenti.



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.

I beni fanno parte di una palazzina residenziale di 3 livelli fuori terra e un piano seminterrato che si affaccia a monte (lato nord) su via 25 Aprile, a valle (lato sud) su via 2 Giugno, sono costituiti da un'abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada, un appartamento al piano primo sotto strada e un'autorimessa al piano secondo sotto strada.

I beni risultano facilmente divisibili, quindi la scrivente propone la formazione di n.2 lotti funzionali:

- **LOTTO n.1:**

BENE n.1 – Abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22. (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 4)

- **LOTTO n.2:**

BENE n.2 – Appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22. (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 3)

BENE n.3 – Autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 2 Giugno nn.25-27. (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 2)

La scelta di unire dentro lo stesso lotto l'appartamento al piano primo sotto strada e l'autorimessa deriva dalle seguenti considerazioni:

- l'appartamento al piano primo sotto strada potrebbe essere collegato direttamente all'autorimessa attraverso la realizzazione di una scala interna;
- l'ingresso all'appartamento al piano primo sotto strada potrebbe avvenire direttamente da valle passando dall'autorimessa o attraverso la realizzazione di un collegamento tra la corte antistante l'autorimessa e la scala esterna della palazzina, così da ridurre al minimo l'interferenza tra le proprietà;



- l'appartamento al piano terra ha possibilità di parcheggio a livello nella corte antistante l'ingresso o su strada, l'appartamento al piano primo sotto strada non ha possibilità di parcheggio sulla strada a valle, viste le ridotte dimensioni della carreggiata.



LOTTO 1

- **BENE n.1 – Abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22.** (Foglio 21 Particella 533 Subalterno 4)

Per la valutazione dell'abitazione ai piani terra e primo si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (Allegato n.12).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indica un valore massimo di mercato di €/mq 1.200 per le abitazioni civili in stato conservativo normale situate in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo.

Il Borsino Immobiliare indica un valore massimo di mercato di €/mq 1.220 per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona situati nelle adiacenze del centro storico e in prima periferia del Comune di Castelfidardo.

La scelta di prendere a riferimento i valori massimi di mercato deriva dal fatto che le banche dati fanno riferimento a compravendite avvenute nel secondo semestre 2021, mentre nel primo semestre 2022, così come confermato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le compravendite nel segmento residenziale sono ritornate ai livelli pre-Covid. Complici soprattutto gli incentivi messi in campo, primo fra tutti il Superbonus 110%, il potenziale interesse nei confronti degli immobili da ristrutturare e riqualificare è divenuto elevatissimo, soprattutto laddove le politiche di incentivazione dovessero garantire la possibilità di svolgere gli interventi con un risparmio economico consistente.

Si considera un Valore Unitario di Stima di €/mq 1.210.

La superficie ragguagliata dell'appartamento e delle relative pertinenze viene calcolata moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di differenziazione (Rif. *Consulente Immobiliare, Appendice per le stime*) dipendenti dal piano (C1) e dalla destinazione d'uso (C2). Considerando che l'abitazione internamente è in buono stato conservativo ma all'esterno la palazzina presenta evidenti segni di degrado si ritiene congruo decurtare il valore medio di stima del 25% applicando un coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione C3 = 0,75. Nel contempo altri fattori quali la panoramicità (C4 = 1,10), il giardino comune di superficie superiore alla metà in pianta dell'edificio (C5 = 1,06), il riscaldamento di tipo autonomo (C6 = 1,05), permettono un apprezzamento del valore medio di stima del 20%. Nella seguente tabella si riporta il calcolo della superficie ragguagliata secondo gli opportuni coefficienti:



Considerando che l'abitazione si trova in una palazzina popolare e che è in buono stato conservativo ma l'ultima manutenzione straordinaria, con rifacimento di pavimenti, rivestimenti e tinteggiature, è stata effettuata nell'anno 2000, si ritiene congruo assumere il Valore Unitario di riferimento di €/mq 800.

La superficie ragguagliata dell'appartamento e delle relative pertinenze viene calcolata moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso e dal piano come riportato nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficienti di piano e di destinazione	Coefficiente di età, qualità e stato	Coefficienti ipotesi particolari	Superficie ragguagliata
Abitazione PT	96,20 mq	C1 = 1,00 / C2 = 1,00	C3 = 0,75	C4 = 1,10 / C5 = 1,06 C6 = 1,05	88,33 mq
Abitazione P1	96,20 mq	C1 = 1,00 / C2 = 1,00	C3 = 0,75	C4 = 1,10 / C5 = 1,06 C6 = 1,05	88,33 mq
Veranda P1	12,40 mq	C1 = 1,00 / C2 = 0,95	C3 = 0,75	C4 = 1,10 / C5 = 1,06 C6 = 1,05	10,81 mq
Balcone PT	67,85 mq	C1 = 1,00 / C2 = 0,25	C3 = 0,75	C4 = 1,10 / C5 = 1,06 C6 = 1,05	15,57 mq
Balcone P1	53,45 mq	C1 = 1,00 / C2 = 0,25	C3 = 0,75	C4 = 1,10 / C5 = 1,06 C6 = 1,05	12,27 mq
Accessori PS2	16,35 mq	C2 = 0,20	C3 = 0,75	-	2,45 mq
Totale superficie ragguagliata:					217,76 mq

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $217,76 \text{ mq} \times 1210 \text{ €/mq} = 263.489,60 \text{ €}$.

Costi sanatoria opere eseguite in assenza di titolo edilizio

- oneri professionali per predisposizione S.C.I.A. in Sanatoria e Accatastamento: € 3.000
- oneri professionali per il Progetto Strutturale relativo alla verifica di conformità alla normativa tecnica*: € 3.000

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 7.612,80

- sanzione pecuniaria minima prevista per Sanatoria € 516

Totale: € 8.128,80

Valore di Stima: € 263.489,60 – (8.128,80) = € 255.360,80

Valore finale di stima: € 255.000 (euro duecentocinquantacinquemila/00)

* Si precisa che gli oneri professionali per la verifica strutturale considerati corrispondono al caso meno oneroso in cui l'intervento strutturale realizzato sia a norma, quindi sanabile.

Nel caso in cui non dovesse risultare a norma, andranno conteggiati gli ulteriori costi di progettazione, direzione lavori e realizzazione del nuovo corpo scala, della cerchiatura del solaio, ecc.

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO



La sottoscritta ritiene che l'abitazione ai piani terra e primo non sia frazionabile a meno di interventi invasivi e dispendiosi e tempi di attesa non brevi per il completamento dei lavori.



LOTTO 2

- **BENI nn.2-3 – Appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n.22 e Autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 2 Giugno nn.25-27.** (Foglio 21 Particella 533 Subalterni 2-3)

Per la valutazione dell'appartamento al piano primo sotto strada e dell'autorimessa al piano secondo sotto strada si utilizza il criterio sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (Allegato n.12).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate indica un valore massimo di mercato di €/mq 1.200 per le abitazioni civili in stato conservativo normale situate in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo.

Il Borsino Immobiliare indica un valore massimo di mercato di €/mq 1.220 per abitazioni in stabili di qualità nella media di zona situati nelle adiacenze del centro storico e in prima periferia del Comune di Castelfidardo.

La scelta di prendere a riferimento i valori massimi di mercato deriva dal fatto che le banche dati fanno riferimento a compravendite avvenute nel secondo semestre 2021, mentre nel primo semestre 2022, così come confermato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, le compravendite nel segmento residenziale sono ritornate ai livelli pre-Covid. Complici soprattutto gli incentivi messi in campo, primo fra tutti il Superbonus 110%, il potenziale interesse nei confronti degli immobili da ristrutturare e riqualificare è divenuto elevatissimo, soprattutto laddove le politiche di incentivazione dovessero garantire la possibilità di svolgere gli interventi con un risparmio economico consistente.

Si considera un Valore Unitario di Stima di €/mq 1.210.

La superficie ragguagliata dell'appartamento e delle relative pertinenze viene calcolata moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di differenziazione (Rif. *Consulente Immobiliare, Appendice per le stime*) dipendenti dal piano (C1) e dalla destinazione d'uso (C2). Considerando che l'appartamento internamente è in buono stato conservativo ma all'esterno la palazzina presenta evidenti segni di degrado si ritiene congruo decurtare il valore medio di stima del 25% applicando un coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione C3 = 0,75. Nel contempo altri fattori quali il giardino comune di superficie superiore alla metà in pianta dell'edificio (C4 = 1,06) ed il riscaldamento di tipo autonomo (C5 = 1,05), permettono un apprezzamento del valore medio di stima del 10%. Nella seguente tabella si riporta il calcolo della superficie ragguagliata secondo gli opportuni coefficienti:



Destinazione	Superficie lorda	Coefficienti di piano e di destinazione	Coefficiente di età, qualità e stato	Coefficienti ipotesi particolari	Superficie ragguagliata
Abitazione PS1	108,60 mq	C1 = 0,90 / C2 = 1,00	C3 = 0,75	C4 = 1,06 C5 = 1,05	81,59 mq
Balcone PS1	36,10 mq	C1 = 0,90 / C2 = 0,25	C3 = 0,75	C4 = 1,06 C5 = 1,05	6,78 mq
Loggia PS1	3,00 mq	C1 = 0,90 / C2 = 0,40	C3 = 0,75	C4 = 1,06 C5 = 1,05	0,90 mq
Autorimessa	85,85 mq	C2 = 0,55	C3 = 0,75	-	35,41 mq
Cantina	15,00 mq	C2 = 0,20	C3 = 0,75	-	2,25 mq
Totale superficie ragguagliata:					126,93 mq

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a 126,93 mq x 1.210 €/mq = 153.585,30 €.

Costi sanatoria opere difformi

- oneri professionali per Chiusura Condonò Edilizio n. 577/85 e deposito S.C.I.A. Agibilità comprensiva di Certificato di Idoneità Statica: € 6.000

Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 7.612,80

- oblazione compresi interessi legali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: € 1.500

Totale: € 9.112,80

Valore di Stima: € 153.585,30 – 9.112,80 = € 144.472,50

Valore finale di stima: € 144.000 (euro centoquarantaquattromila/00)



FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

Appartamento e garage potrebbero essere venduti separatamente in quanto sono due unità immobiliari fisicamente separate tra loro, tuttavia, l'assenza di spazi di sosta lungo la strada a valle della palazzina fa sì che l'autorimessa sia funzionalmente collegata all'appartamento al piano primo sotto strada. Inoltre l'autorimessa, trovandosi al piano sottostante potrebbe essere collegata all'appartamento direttamente dall'interno, attraverso la realizzazione di un corpo scala. L'appartamento, quindi, risulterebbe commercialmente meno appetibile se privato dell'autorimessa al piano sottostante.

Si precisa inoltre che l'autorimessa, considerata la grande superficie e la presenza di due ingressi carrabili, potrebbe eventualmente essere frazionata in due ma occorrerebbero una serie di interventi di non trascurabile entità.

La sottoscritta pertanto ritiene opportuno procedere alla vendita in blocco delle due unità immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Assolto il proprio mandato il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla SS.VV. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, 23/05/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art.568 c.p.c.

Ing. Ileana Pirani

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n.1 - Verbale 1° sopralluogo
- Allegato n.2 - Verbale 2° sopralluogo
- Allegato n.3 - Visure catastali fg.21 map.533 sub.2-3-4
- Allegato n.4 - Planimetrie fg.21 map.533 sub.2-3-4
- Allegato n.5 - Mappa fg.21 map.533
- Allegato n.6 - Stralci P.R.G. e N.T.A.
- Allegato n.7 - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n.105/73 del 12/12/1973
- Allegato n.8 - Concessione Edilizia n.82/84 del 02/07/1984
- Allegato n.9 - Autorizzazione in Sanatoria n. 750/85 del 23/05/1986
- Allegato n.10 - Richiesta di Condono Edilizio n. 577/85
- Allegato n.11 - Riscontro Accesso agli Atti Comune di Castelfidardo
- Allegato n.12 - Quotazioni immobiliari semicentro
- Allegato n.13 - APE immobile fg.21 map.533 sub.2
- Allegato n.14 - APE immobile fg.21 map.533 sub.3
- Allegato n.15 - Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

