

INGEGNERIA ARCHITETTURA

Paolo Favalli ingegnere
Carlo Carletti ingegnere
Luigi Gentili architetto

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **249/11**
(alla quale è stata riunita la 27/15)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA TECNICA E STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

Quota di **2/12** di

ABITAZIONE censita al N.C.E.U. Ostra Vetere fg. 14 part. 39 sub. 2 - via Montenovo n. 6

NEGOZIO censito al N.C.E.U. Ostra Vetere fg. 14 part. 39 sub. 1 - via Montenovo s.n.c.

PROPRIETARI DELLE UNITA'
IMMOBILIARI del presente

Lotto 3:

-nata (AN) il
C.F. (debitore),
residente a in,
proprietaria per la **quota di 1/12**;
- nata a (AN) il
C.F. (debitore),
residente a in,
proprietaria per la **quota di 1/12**.
Gli altri proprietari (non debitori) sono:per 2/12 e
.....per 8/12.

UBICAZIONE DELLE UNITA'
IMMOBILIARI del presente

Lotto 3:

Comune di **Ostra Vetere** (AN)
via Montenovo n. 6

Fabriano, 15.03.2016

IL C.T.U.
Arch. Luigi Gentili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Favalli – Carletti – Gentili viale G. Zobicco n. 5/A 60044 Fabriano (AN)
P. IVA 01425970421 - Tel. 0732-21336 Fax 0732-233595 e-mail: studiofcg@tiscali.it



1) PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Ancona con il n. 551, con studio tecnico in Fabriano (AN) in viale Zobitto 5/A, è stato nominato C.T.U. dal Dott. Luca Zampetti del Tribunale Civile di Ancona ed ha firmato il verbale di accettazione e giuramento il giorno 03.02.2016 dinanzi alla Dr.ssa Maura Paoletti per la procedura esecutiva immobiliare n. 249/11 (alla quale è stata riunita la 27/15) promossa dalla Banca delle Marche contro e(ciascuna per i propri diritti) relativamente agli immobili indicati al punto 3, sottoposti a pignoramento, siti nel Comune di Ostra Vetere .

2) SOPRALLUOGO ED OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, con comunicazione del 09.02.2016, ha regolarmente convocato i debitori e i legali dei creditori per la visita e le operazioni di sopralluogo, il quale è avvenuto in data 19.02.2016 (come da verbale allegato al n. 2).

3) IMMOBILI PIGNORATI - DIVISIONE IN LOTTI

Poiché il pignoramento interessa più immobili, per agevolare la vendita è possibile creare tre lotti funzionali ed indipendenti tra loro, suddivisi come segue:

- LOTTO 1 relativo a:
 - abitazione, con area pertinenziale, sita nel Comune di Senigallia (AN) in Strada Cannella-Roncitelli n. 46 censita al Catasto Fabbricati foglio 91 particella 52 sub. 3, cat. A/4, graffata alla particella 240 sub. 1 (accessorio esterno);
 - garage sito nel Comune di Senigallia (AN) in Strada Cannella-Roncitelli censito al Catasto Edilizio Urbano di Senigallia al foglio 91 particella 240 sub. 2;entrambi di proprietà per 1/4 della sig.ra e per 3/4 della sig.ra
- LOTTO 2 relativo a:
 - abitazione, con area pertinenziale, sita nel Comune di Senigallia (AN) in Strada Cannella-Roncitelli n. 46/A, distinta al Catasto Fabbricati foglio 91 particella 261 sub. 3, cat. A/2;
 - garage sito nel Comune di Senigallia (AN) in Strada Cannella-Roncitelli censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al foglio 91 particella 261 sub. 2;entrambi gli immobili, di proprietà per 1/4 della sig.ra e per 3/4 della sig.ra hanno diritto alla corte identificata con la particella n. 363 (bene comune non censibile), a sua volta comune alla particella 362 (area urbana di proprietà delle esecutate) non compresa tra gli immobili pignorati;
- LOTTO 3 relativo a:
Quota di 2/12 di:
 - **abitazione** cielo-terra sita nel Comune di **Ostra Vetere (AN) via Montenovo n. 6**, censita al Catasto Fabbricati di Ostra Vetere al **foglio 14 particella 39 sub. 2**, cat. A/4;
 - **negozio**, sito al medesimo indirizzo, censito al Catasto Fabbricati **foglio 14 particella 39 sub. 1**, cat. C/1;entrambi di proprietà per 1/12 della sig.ra e per 1/12 della sig.ra

Vengono pertanto predisposti tre fascicoli separati: uno per ciascun lotto.

Quindi da qui in poi la presente perizia è relativa unicamente agli immobili inseriti nel lotto 3.



4) INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E QUOTE DI PROPRIETA'

Il presente **lotto 3** riguarda le seguenti proprietà:

quota di 2/12 di:

- appartamento cielo- terra al piano seminterrato, terra e primo, sito nel Comune di Ostra Vetere (AN) in via Montenovo n. 6, identificato al Catasto Fabbricati F. 14 part. 39 sub. 2, categoria A/4, classe 2, vani 3,5 R.C. € 113,88;
- negozio al piano terra, sito nel Comune di Ostra Vetere (AN) in via Montenovo s.n.c., identificato al Catasto Fabbricati F. 14 part. 39 sub. 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 19 mq, R.C. 99,93 €.

Gli immobili appena descritti sono di proprietà di(debitore) solo per 1/12 e (debitore) solo per 1/12.

Gli altri proprietari (non debitori) sono:per 2/12 eper 8/12.

La visura catastale storica dell'immobile viene allegata con il n. 3, le planimetrie catastali con il n. 4 e l'estratto di mappa catastale con il n. 5.

5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'**appartamento** F. 14 part. 39 sub. 2, sito ai piani seminterrato, terra e primo, è costituito al piano terra da: piccolo ingresso, cucina, ripostiglio di passaggio in cui vi è la scala che scende al piano seminterrato. Dal piccolo ingresso si sale al primo piano dove ci sono due stanze di cui la prima è di passaggio per accedere sia all'altra stanza che al bagno.

Dal piano terra, tramite una scomoda scala con gradini irregolari sita nel retrocucina, si scende al piano seminterrato, utilizzato come cantina e deposito. La cantina seminterrata ha accesso anche dal vicolo posto sul retro rispetto all'accesso principale.

La superficie dell'appartamento, sui due piani, al lordo dei muri sia esterni che interni (come indicato nella metodologia di valutazione dell'O.M.I.) e della scala interna, è di circa 67 mq. La cantina al piano seminterrato è di circa mq 43.

L'altezza interna dell'appartamento è variabile da m 2,44 a 2,55 sotto il controsoffitto.

Gli infissi esterni sono in legno verniciati di bianco con vetro termico; quelli interni sempre di legno tutti di modesta fattezze, il portoncino d'ingresso è in legno.

Tutti i pavimenti, nonché il rivestimento del bagno, sono in ceramica; la scala che dall'ingresso porta alle camere è rivestita in marmo; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia (assai vecchia) alimentata a metano; i radiatori sono in alluminio, l'impianto elettrico necessita di messa a norma.

Sia il piano terra che il primo piano hanno un controsoffitto che impedisce l'esame visivo della struttura portante del solaio e del suo stato di conservazione.

Il piano seminterrato, di altezza m 2,81, è in precario stato di conservazione.

La facciata con l'ingresso principale su via Montenovo è tinteggiata, con stato di conservazione scadente, il retro che si affaccia sul vicolo è in parte a mattoni faccia-vista mentre la parte bassa ha una zoccolatura intonacata a cemento.

Il **negozio** (così denominato catastalmente) F. 14 part. 39 sub. 1 è posto alla sinistra dell'ingresso all'abitazione ed è costituito da un solo locale. Esternamente, sul fronte della facciata, è rimasta la sagoma di quella che doveva essere la porta d'ingresso di quello che fu negozio o bottega. Ora si accede al locale solo internamente all'abitazione sub. 2, ed il "negozio" è integrato totalmente con il resto della casa sia per quanto riguarda l'uso (è attualmente utilizzato come soggiorno) sia per gli



allacci impiantistici. A detta di una comproprietaria, è dal momento dell'acquisto che le due unità immobiliari erano fuse tra loro in un'unica abitazione, con la porta esterna già chiusa. Complessivamente il livello qualitativo delle finiture degli immobili è scadente, così come lo stato di conservazione/manutenzione. Si segnalano problemi di umidità nella cantina seminterrata lato via Montenovo.



6) CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO E DELLA ZONA.

Il fabbricato in cui si trovano l'appartamento ed il "negoziò" (oggi soggiorno) si trova all'interno del centro storico di Ostra Vetere ed è inserito tra altri fabbricati in adiacenza, con accessi indipendenti.

La zona è prevalentemente a carattere residenziale.

La qualità architettonica ed edilizia delle costruzioni è quella tipica dei centri storici di origine medioevale di tipologia in linea. Il fabbricato oggetto di perizia gode di una buona visuale su via Montenovo mentre il retro si affaccia su di un vicolo.

L'edificio è stato costruito prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica.

Limitata la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Essendo in centro vi sono vari servizi a distanza limitata.

7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono disabitati e non occupati.

8) TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO.

Gli immobili risultano pervenuti:

- a(coniuge) e (figlia), in pari diritti di 1/12 ciascuna per successione legittima in morte del signor apertasi in data , dichiarazione di successione n. 67 - vol. 345, registrata a Senigallia in data 21 maggio 2005, trascritta ad Ancona in data 15 febbraio 2006 al n. 2386 del registro particolare;
- per la quota indivisa di 3/6 (tre sestì) a(coniuge), e(figli), in pari diritti, per diritto di successione legittima in morte di apertasi in data dichiarazione di successione n. 94 - vol. 324, registrata a Senigallia in data 2 ottobre 2000, trascritta ad Ancona in data 9 dicembre 2003 al n. 16303 del registro particolare;
- a (non precisato in atto se coniugato) dal signor mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio , già notaio in Senigallia, in data 6 maggio 1977 al n. 4414 del registro particolare (acquisto del fabbricato da cielo a terra sopra descritto).

9) IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni e Trascrizioni

- Ipoteca legale di euro 536.919,36 iscritta ad Ancona in data 26 febbraio 2009 al n. 842 del registro particolare a favore di Equitalia Marche S.p.A. (elettivamente domiciliata ad Ancona,



Via Palestro n. 7) ed a carico di, per sorte debito di euro 268.459,68 GRAVA la quota di proprietà di 1/12 dell'immobile sopra descritto ;

- Ipoteca legale di euro 538.394,00 iscritta ad Ancona in data 19 maggio 2009 al n. 2471 del registro particolare a favore di Equitalia Marche S.p.A. (elettivamente domiciliata ad Ancona, Via Palestro n. 7) ed a carico di per sorte debito di euro 269.197,00 GRAVA la quota di proprietà di 1/12 dell'immobile sopra descritto ;
- Ipoteca giudiziale di euro 100.000,00 iscritta ad Ancona in data 10 maggio 2012 al n. 1181 del registro particolare a favore della Banca delle Marche S.p.A. (elettivamente domiciliata a Senigallia, Via Mamiani n. 26) ed a carico die in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona - Sezione distaccata di Senigallia, in data 27 aprile 2012, repertorio n. 204, per sorte debito di euro 233.124,06 GRAVA la quota di proprietà di 2/12 dell'immobile sopra descritto;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona in data 5 febbraio 2015 al n. 1048 del registro particolare a favore della Banca delle Marche S.p.A. (elettivamente domiciliata a Senigallia, Via Mamiani n. 26) ed a carico die - GRAVA la quota di proprietà di 2/12 dell'immobile sopra descritto e la intera proprietà di altri immobili.

Si allegano le visure ipotecarie (allegato n. 6).

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CONFORMITA' CON LE PLANIMETRIE CATASTALI

Regolarità urbanistica

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Ostra Vetere, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi relativi agli immobili in esame:

- autorizzazione edilizia n. 97 del 18.09.1993 per tinteggiatura della facciata (allegato n. 7);
- S.C.I.A. prot. n. 2769 del 16.04.2013 per straordinaria manutenzione della copertura con relativa comunicazione di fine lavori al 31.10.2014 (allegato n. 8).

Dal momento che il fabbricato è stato accatastato nel 1940 e, a quella data, la distribuzione interna era diversa da quella attuale, sono evidenti i segni di una ristrutturazione interna e più recente rispetto all'epoca costruttiva dell'immobile. Di questa ristrutturazione non è stata trovata traccia, in Comune.

Le difformità sono sanabili con un Permesso di Costruire in sanatoria in accertamento di conformità per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione.

Conformità con la planimetria catastale

Le planimetrie catastali presentano difformità rispetto alla situazione reale.

11) EPOCA DI COSTRUZIONE

Si ritiene che la costruzione dell'edificio possa essere collocata agli inizi del secolo scorso, quindi ben precedente al 1967.

12) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna dotazione condominiale.

13) SPESE CONDOMINIALI ANNUE, ARRETRATI CONDOMINIALI, MILLESIMI

Non vi è condominio.

14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) D. LGS. 192/05 E D.L. 63/13

Per l'abitazione e per il negozio di cui al presente lotto l'attestato di prestazione energetica non era disponibile e quindi il sottoscritto, in base alle direttive impartite dal Giudice al punto 2l del verbale di giuramento, ha provveduto a redigere gli a.p.e. stessi, e ne ha inviato copia alla Regione. Poiché le unità immobiliari sono due, e ciascuna necessita del proprio a.p.e. per la vendita, sono stati redatti separatamente due a.p.e. anche se, in realtà, i due immobili vengono utilizzati come un tutt'uno.

E' necessario precisare che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, il sottoscritto ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione dell'immobile in esame.

La classe energetica risultante dai calcoli e dalla certificazione è: **classe G per entrambi gli immobili.**

I due attestati di prestazione energetica e le relative ricevute di avvenuta trasmissione alla Regione Marche vengono allegati alla documentazione per il Giudice, pronti per l'atto notarile di vendita (allegato n. 9).

15) INDICAZIONI O.M.I.

Le quotazioni dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, relative al 1° semestre 2015 (le ultimi ad oggi disponibili) e riferite ad immobili a destinazione residenziale nel Comune di Ostra Vetere, fascia/zona: centrale/Centro storico, codice zona B1, microzona catastale n. 1, danno valori variabili da 590 a 830 €/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo economico (A/3) in stato conservativo normale e valori variabili da 740 a 980 €/mq di superficie lorda per attività commerciali (negozi) in stato conservativo normale.

Ma l'abitazione in questione è un A/4: abitazione di tipo popolare, di livello inferiore rispetto all'A/3 e il negozio è in realtà utilizzato come soggiorno dell'abitazione nella quale è stato inglobato.

16) ELEMENTI DI SVALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'eventuale acquirente diventerebbe **com**proprietario degli immobili, solo in minima quota parte.

17) SPESE CHE IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' SOSTENERE PER REGOLARIZZARE GLI IMMOBILI

Prima di procedere alla valutazione del valore degli immobili si segnalano gli elementi che producono un deprezzamento degli immobili stessi, e cioè:

- o spese per la regolarizzazione urbanistica mediante richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria al Comune di Ostra Vetere per accertamento di conformità e cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione (come indicato al precedente punto 10),



- oblazione, diritti di segreteria, parcella del tecnico, cassa prof. e iva (circa) 3.000 €
- o spese per la variazione catastale per modifiche interne e fusione di n. 2 u.i. all'Agenzia del Territorio di Ancona:
 - bolli catastali e parcella del tecnico, cassa prof. e iva (circa) 1.000 €

Si quantificano dette spese in un importo complessivo ammontante approssimativamente a circa 4.000 euro.



18) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN LIBERO COMMERCIO

Il sottoscritto arch. Luigi Gentili, tenuto conto delle caratteristiche, della consistenza e della vetustà degli immobili in esame, del livello di qualità architettonico-edilizia, dello stato di conservazione, della posizione, delle caratteristiche della zona, della viabilità, della commerciabilità, della classe energetica, dell'epoca di costruzione in rapporto alla normativa antisismica, delle quotazioni O.M.I. per zone simili, degli elementi di svalutazione indicati al punto 16 e del momento ancora difficile del mercato immobiliare,

per gli immobili costituenti il **LOTTO 3**, individuati catastalmente come segue:

Quota di 2/12 di:

- appartamento cielo-terra sito nel Comune di Ostra Vetere (AN) in via Montenovo n. 6, identificato al Catasto Fabbricati F. 14 part. 39 sub. 2;
- negozio sito nel Comune di Ostra Vetere (AN) in via Montenovo s.n.c., identificato al Catasto Fabbricati F. 14 part. 39 sub. 1,

ritiene di attribuire il valore complessivo di stima di:

euro 59.340,00

se si fosse trattato di immobili regolari dal punto di vista urbanistico e catastale.

Per cui a detto importo vanno detratte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente per i motivi descritti al precedente punto 17 e quantificate, a livello indicativo, approssimativamente in circa 4.000 euro.

Pertanto il valore attribuito dal sottoscritto agli immobili suddetti, al netto delle spese che il futuro acquirente dovrà sostenere, è di

euro **55.340,00**

di cui: euro 45.000,00 per l'abitazione ed euro 10.340,00 per il negozio.

Fabriano, 15.03.2016

IL C.T.U.
Arch. Luigi Gentili

