

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Astolfi Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
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.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 260.913,00</b> .....	16



## INCARICO

---

In data 29/05/2023, il sottoscritto Ing. Astolfi Alessio, con studio in Via Trentino, 10 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email astolfialessio@libero.it, PEC alessio.astolfi@ingpec.eu, Tel. 3393839976, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2023 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 Numana (AN) - Via Amalfi 10

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è un edificio facente parte di un edificio a schiera di due piani fuori terra e un piano seminterrato, con ingresso indipendente con due giardini uno sul lato Nord e uno sul lato Sud del fabbricato. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale da via Amalfi. Lungo la strada principale di accesso Via Amalfi ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa 600/700 m dal mare e da tutti i servizi principali del luogo.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Amalfi 10

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina a nord con giardino di altra unità immobiliare a sud con vialetto condominiale del complesso immobiliare a schiera a ovest con altra unità immobiliare sub 35 ad est con altra unità immobiliare sub 37.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,73 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,70 m	Piano terra
Giardino a Nord	26,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	0,00 m	Piano terra
Giardino a Sud	29,75 mq	29,75 mq	0,18	5,35 mq	0,00 m	Piano terra
Passaggio esterno esclusivo	16,34 mq	16,34 mq	0,15	2,45 mq	0,00 m	Piano Terra
Cantina/Taverna praticabile	41,00 mq	47,20 mq	0,50	23,60 mq	2,55 m	Piano seminterrato
Soppalco praticabile	15,36 mq	16,76 mq	0,50	8,38 mq	2,25 m	Soppalco
Sottotetto (autonomo)	11,52 mq	14,42 mq	0,20	2,88 mq	1,40 m	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,86 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi-centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della città di Numana; questo è comunque raggiunto dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono), è collegato al centro con mezzi pubblici e dista 600/700 ml dal mare, principale attrazione turistica della zona. Il complesso immobiliare è caratterizzato da un complesso a schiera di media/alta residenza, è ubicato all'interno di un più ampio complesso immobiliare di piccole residenze. Circondato da marciapiedi interni condominiali che collegano i vari appartamenti. La struttura nel suo complesso risulta essere di pregio.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 559, Sub. 36 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 792,00 Piano T-1-S1 Graffato 11,13
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 559, Sub. 36 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 681,72 Piano T-1-S1 Graffato 13,11

Nessuna nota da segnalare.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	36			A3	3	6 VANI	65 mq	681,72 €	T-1-S1	11

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Numana la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato03); dal confronto si evince quanto segue:

E' presente al piano sotto-strada un servizio igienico non presente sia dai disegni presenti agli archivi comunali sia dagli elaborati catastali.

Per la regolarizzazione catastale, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto (servizio igienico presente al piano sottostrada e non presente nella documentazione comunale) sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale da parte di un tecnico abilitato, le spese ammontano a circa €. 1.600,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A.



(22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 50,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 2.080,00

## PRECISAZIONI

---

Niente da rilevare

## PATTI

---

Niente da rilevare.

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è un edificio facente parte di un edificio a schiera di due piani fuori terra e un piano seminterrato, con ingresso indipendente con due giardini uno sul lato Nord e uno sul lato Sud del fabbricato. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale da via Amalfi.

Il fabbricato è così costituito:

- Al piano sotto strada è ubicato una vano accatastato come cantina con un due bocche di lupo una sul lato a Nord e una sul lato a Sud più un bagno di servizio, che non risulta ne nei documenti presenti al Comune ne nei documenti catastali (tale servizio igienico deve essere sanato sia a livello edilizio che catastale);
- Al piano terra abbiamo l'accesso principale all'abitazione tramite un cancelletto di ingresso con un selciato di ingresso (sub 13), entrati al piano terra tramite un portone di ingresso, troviamo subito la cucina dove è presente una scala che collega salendo il piano terra al soppalco superiore sia la cantina al piano sotto strada, proseguendo verso sud dell'appartamento troviamo un disimpegno dal quale si può accedere a due vani abitabili utilizzabili sia come camere da letto o zone living, più un bagno di servizio a completamento del piano. L'appartamento al piano terra è completato da due piccoli giardinetti uno sul lato Nord e uno sul lato Sud dell'appartamento.
- AL piano soppalco al piano primo troviamo un vano più un locale destinato al servizio igienico. Il soppalco nella parte a Nord presenta un parapetto dal quale si gode la vista del piano sottostante, mentre a sud del soppalco è presente un ripostiglio/sottotetto non abitabile accessibile tramite un infisso interno.



Gli infissi esterni sono in tutto l'appartamento realizzati in legno con vetro doppio, con persiane esterne in legno e soglie in marmo.

Gli infissi interni sono in legno tamburato a pannello liscio, mentre tutti i pavimenti sono in ceramica di diverse tipologie nei vari vani.

Dal rilievo si evince che tutti e tre i livelli sono dotati di impianto idrico-sanitario, ed elettrico mentre l'impianto termico autonomo a metano è previsto al piano terra e nei servizi igienici presenti nella cantina e nel soppalco, quest'ultimo con caldaia a metano, collocata nella cucina dell'immobile.

I corpi scaldanti dell'impianto termico sono tutti in alluminio e si presentano in buono stato di conservazione.

I locali rilevati grazie al sopralluogo effettuato durante le operazioni peritali dell'appartamento sono consultabili o nell'allegato 03) o raffigurati nella relazione fotografica allegato 02.

La struttura principale del fabbricato è in c.a. con solai in laterizio, la muratura di tamponamento esterna visto il periodo del fabbricato si ipotizza che sia realizzata "a cassetta" un sistema costituito da due pareti, separate da una camera d'aria (intercapedine) al cui interno può essere inserito uno strato isolante.

Il Manto di copertura a falde è realizzato con tegole ed esternamente tutto il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Gli impianti sono sottotraccia e le acque nere sono convogliate in un pozzetto prima di essere convogliate nella fognatura comunale.

Per una maggior comprensione si rimanda alla raffigurazione grafica dello stato ad oggi rilevato in fase di sopralluogo (Allegato 03) e lo stato autorizzato rilevabile, dai dati catastali Allegato 04 e dai disegni piano/altimetrici rilevati grazie all'accesso agli atti presso il Comune di Filottrano vedi Allegato 05.

Non sono rilevabili dissesti importanti nelle strutture.

Nel complesso l'edificio si trova in buono stato di conservazione senza evidenti segni di degrado sia delle facciate esterne che della copertura a falda.

L'abitazione oggetto di stima si trova ad oggi in uno stato di conservazione interno buono e non serve nell'immediato nessun intervento manutentivo per la sua funzionalità ed utilizzabilità.

Lo stato generale dell'immobile può quindi considerarsi in un buono stato di conservazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/05/2023 al 01/05/2023	**** Omissis ****	Ipoteca Volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandrini Calisti	17/02/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Agenzia delle entrate	17/07/2017	13525	2254
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/05/2023	**** Omissis ****	<b>Pignoramento immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/05/2023		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle entrate	05/05/2023	9477	6712
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Provenienza ventennale. Vedi Vedi certificato ipotecario e catastale ventennale presente agli atti

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ipoteca volontaria**  
Iscritto a macerata il 17/02/2015  
Reg. gen. 2044 - Reg. part. 351  
Formalità a carico della procedura

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a ancona il 05/05/2023  
Reg. gen. 9477 - Reg. part. 6712





## NORMATIVA URBANISTICA

---

Inquadramento urbanistico dell'area

a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone di completamento a prevalente destinazione residenziale (art. 21) consultabili dalle NTA del PRG di Numana con la seguente definizioni riassunte:

Art. 21 Zone B: zone di completamento a prevalente destinazione residenziale

Sono definite zone B le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui la Variante Generale del P.R.G. individua l'esigenza generale di riqualificare il tessuto urbano nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Le zone B, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui al D.M. 1444/68, ad eccezione delle aree inedificate di superficie superiore a mq. 2500 (vedasi la norma relativa alle sottozone B2).

Nelle zone B sono vietati l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada; è tuttavia, consentita l'apposizione a cura dei Comuni di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc.

Le zone B, che comprendono ambiti urbani con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- Sottozone B1 Sature consolidate

- Sottozone B2 Incomplete

Destinazioni d'uso previste

U1/1 abitazioni

U1/2 abitazioni collettive

U1/4 giardini e orti urbani

U4/1 commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq. Esercizi di vicinato.

U4/2 commercio al dettaglio con superficie di vendita fra i 150 mq e i 1.500 mq.

Medie strutture di vendita.

U4/3 commercio all'ingrosso

U4/5 pubblici esercizi

U5/2 uffici e studi professionali

U5/3a artigianato di servizio compatibile con le zone residenziali

U6/4 uffici pubblici

U6/5 attrezzature di interesse comune

U6/7 attrezzature religiose

U6/11 attrezzature per il verde

U7/2 percorsi pedonali e ciclabili

U7/3 parcheggi

U8/1 alberghi

U8/2 residenze turistico alberghiere

U8/5 attrezzature private al servizio del turismo e del tempo libero all'aperto

Il CTU in ultimo oltre alla verifica della destinazione urbanistica della zona, non ha trovato niente altro di utile all'esecuzione di cui l'oggetto.

## 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.

Concessione edilizia 58/87 prot. n 5797  
Concessione edilizia 58a/87 prot. 7217  
Concessione edilizia 59/87 prot n. 5798  
Concessione edilizia 59a/87 prot n. 4246  
Dichiarazione di Abitabilità n. 8945 del 17/12/1991  
Dichiarazione di abitabilità n. 8944 del 17/12/1991

### ***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.

Al Comune di Numana non risulta presente alcuna certificazione energetica dell'immobile ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi del D. Lgs 192/05 e ss.mm.ii., così come modificato dal D.L. 63/2013 e la Legge del 03/08/13 n. 90 è stato redatto dal CTU su incarico del G.E. e trasmesso all'Enea sistema informatico APE Marche dal sito <https://www.apemarche.enea.it> in data 05/08/2023 con il codice identificativo: 20230805-042032-84580. L'immobile risulta in classe energetica "G"; l'attestato di prestazione energetica con protocollo viene riportato in copia vedi allegato 06.

Dopo aver reperito presso gli uffici Comunali di Numana la documentazione progettuale della concessione edilizia originale e di variante le pratiche urbanistiche sono state confrontate, con la documentazione catastale e lo stato attuale dei luoghi (vedi rilievo sopralluogo in allegato03); dal confronto si evince quanto segue: E' presente al piano sotto-strada un servizio igienico non presente sia dai disegni presenti agli archivi comunali sia dagli elaborati catastali.

Per la regolarizzare edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al comune (servizio igienico presente al piano sottostrada e non presente nella documentazione comunale) sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite un permesso a costruire in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Per tale sanatoria trattandosi di interventi compiuti in assenza di SCIA o difformità da essa, si può presentare SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 DPR 380/01 gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. 2.

La sanzione pecuniaria - SCIA in sanatoria art. 37.4 DPR 380/01 è decisa e stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio da un importo minimo di 516,00 € ad un importo massimo di 5.164,00 €.

Le spese del tecnico che dovrà realizzare la pratica di sanatoria ammontano a circa €. 2.000,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti di segreteria di €. 77,47, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 2.615,00.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dal vicino del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* intervistato durante il giorno del sopralluogo per e l'inizio delle operazioni peritali, (Vedi verbale) si apprende quanto segue:

- non ci sono tabelle millesimali per le parti comuni e non c'è alcun amministratore di condominio in carica
- Ci sono spese annue di 110,00 € di gestione e/o manutenzione ordinaria condominiale a carico dei due complessi, presenti nella piccola lottizzazione.
- non ci sono cause in corso

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Amalfi 10

L'immobile è un edificio facente parte di un edificio a schiera di due piani fuori terra e un piano seminterrato, con ingresso indipendente con due giardini uno sul lato Nord e uno sul lato Sud del fabbricato. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale da via Amalfi. Lungo la strada principale di accesso Via Amalfi ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa 600/700 m dal mare e da tutti i servizi principali del luogo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 36, Categoria A3, Graffato 11

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

Valore di stima del bene: € 265.608,00

VALUTAZIONE DEL BENE

Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuni coefficienti la superficie



degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e nella sua interezza.

#### Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti sul Web che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto.

#### Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato.

OMI (2022) - Semestre 2; Tipologia Abitazioni di tipo civili; Stato conservativo Normale; (vedi allegato 07) Renge 1900,00 €/2500,00€; Indagine di mercato ribassata di un 10% dovuta alla contrattazione renga 2775,00€/3222,00€.

Tenuto conto della posizione del fabbricato rispetto al centro di Numana, l'età, la tipologia del fabbricato, del normale stato di conservazione dell'appartamento e del normale stato di conservazione del fabbricato esterno, lo scrivente ritiene congruo, sulla base di quanto sopra esposto, appare equo adottare applicare il valore di € 2.800,00 al metro quadro di superficie virtuale. Considerando la superficie commerciale dell'immobile è pari a 94,86 mq;

Da qui il più probabile VALORE VENALE COMPLESSIVO DEL BENE ARROTONDATO viene ad essere (cifra tonda):

€. 265.608,00 (diconsi euro duecentosessantacinquemilaseicentotto/00).

SPESE A CARICO ACQUIRENTE (Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale):

= €. 2.080,00 + €. 2.615,00. = €. 4.695,00

NE CONSEGUE CHE IL VALORE VENALE COMPLESSIVO DEL BENE AL NETTO DELLE SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL "LOTTO UNICO" È PARI A: 265.608,00 € - 4.695,00 €. = 260.913,00 € (diconsi euro duecentosessantamilanovecentocinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Numana (AN) - Via Amalfi 10	94,86 mq	2.800,00 €/mq	€ 265.608,00	100,00%	€ 265.608,00
				Valore di stima:	€ 265.608,00



Valore di stima: € 265.608,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2615,00	€
Altro	2080,00	€

**Valore finale di stima: € 260.913,00**

Per la regolarizzazione catastale, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al catasto (servizio igienico presente al piano sottostrada e non presente nella documentazione comunale) sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione catastale tramite una variazione catastale da parte di un tecnico abilitato, le spese ammontano a circa €. 1.600,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti catastali di €. 50,00, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 2.080,00.

Per la regolarizzare edilizia, avendo riscontrato delle difformità dello stato attuale rispetto a quello dichiarato al comune (servizio igienico presente al piano sottostrada e non presente nella documentazione comunale) sarà necessario provvedere ad una regolarizzazione comunale tramite un permesso a costruire in sanatoria da parte di un tecnico abilitato. Per tale sanatoria trattandosi di interventi compiuti in assenza di SCIA o difformità da essa, si può presentare SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 DPR 380/01 gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti; b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c. 2.

La sanzione pecuniaria - SCIA in sanatoria art. 37.4 DPR 380/01 è decisa e stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio da un importo minimo di 516,00 € ad un importo massimo di 5.164,00 € (NON CALCOLABILE DAL CTU IN QUESTA FASE) Solo il funzionario Comunale è autorizzato al calcolo della sanzione.

Le spese del tecnico che dovrà realizzare la pratica di sanatoria ammontano a circa €. 2.000,00 più cassa previdenziale (4%) ed I.V.A. (22%), oltre al pagamento dei diritti di segreteria di €. 77,47, per un ammontare stimato arrotondato di complessivi €. 2.615,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare



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.

Falconara Marittima, li 05/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Astolfi Alessio

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo ed inizio delle operazioni peritali (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 2 Foto - Relazione Fotografica (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo del fabbricato ad oggi (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documenti Comunali estratti Concessioni, progetto e abitabilità (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (APE) (Aggiornamento al 05/08/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Geopoi dati OMI (Aggiornamento al 05/08/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Amalfi 10

L'immobile è un edificio facente parte di un edificio a schiera di due piani fuori terra e un piano seminterrato, con ingresso indipendente con due giardini uno sul lato Nord e uno sul lato Sud del fabbricato. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale da via Amalfi. Lungo la strada principale di accesso Via Amalfi ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa 600/700 m dal mare e da tutti i servizi principali del luogo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 36, Categoria A3, Graffato 11 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Inquadramento urbanistico dell'area a) Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona territoriale omogenea ZTO B zone di completamento a prevalente destinazione residenziale (art. 21) consultabili dalle NTA del PRG di Numana con la seguente definizioni riassunte: Art. 21 Zone B: zone di completamento a prevalente destinazione residenziale Sono definite zone B le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale, in cui la Variante Generale del P.R.G. individua l'esigenza generale di riqualificare il tessuto urbano nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Le zone B, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui al D.M. 1444/68, ad eccezione delle aree inedificate di superficie superiore a mq. 2500 (vedasi la norma relativa alle sottozone B2). Nelle zone B sono vietati l'apposizione di manufatti pubblicitari e cartelli di qualunque natura e scopo, escluse la segnaletica strettamente attinente agli esercizi commerciali residenti e quella prevista dal Codice della Strada; è tuttavia, consentita l'apposizione a cura dei Comuni di manufatti anche in sede propria per avvisi pubblici, manifesti, avvisi funebri, etc. Le zone B, che comprendono ambiti urbani con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, sono suddivise nelle seguenti sottozone: - Sottozone B1 Sature consolidate - Sottozone B2 Incomplete Destinazioni d'uso previste U1/1 abitazioni U1/2 abitazioni collettive U1/4 giardini e orti urbani U4/1 commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq. Esercizi di vicinato. U4/2 commercio al dettaglio con superficie di vendita fra i 150 mq e i 1.500 mq. Medie strutture di vendita. U4/3 commercio all'ingrosso U4/5 pubblici esercizi U5/2 uffici e studi professionali U5/3a artigianato di servizio compatibile con le zone residenziali U6/4 uffici pubblici U6/5 attrezzature di interesse comune U6/7 attrezzature religiose U6/11 attrezzature per il verde U7/2 percorsi pedonali e ciclabili U7/3 parcheggi U8/1 alberghi U8/2 residenze turistico alberghiere U8/5 attrezzature private al servizio del turismo e del tempo libero all'aperto Il CTU in ultimo oltre alla verifica della destinazione urbanistica della zona, non ha trovato niente altro di utile all'esecuzione di cui l'oggetto.

**Prezzo base d'asta: € 260.913,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2023 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.913,00**

---

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Numana (AN) - Via Amalfi 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 36, Categoria A3, Graffato 11	<b>Superficie</b>	94,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è un edificio facente parte di un edificio a schiera di due piani fuori terra e un piano seminterrato, con ingresso indipendente con due giardini uno sul lato Nord e uno sul lato Sud del fabbricato. L'accesso al corpo di fabbrica avviene tramite una scala esterna condominiale da via Amalfi. Lungo la strada principale di accesso Via Amalfi ci sono parcheggi pubblici, l'immobile dista circa 600/700 m dal mare e da tutti i servizi principali del luogo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

