
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biondini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2023 del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	8
Patti	8
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	9
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO	16
ALLEGATI.....	18



INCARICO

All'udienza del 13/06/2023, il sottoscritto Geom. Biondini Paolo, con studio in Via Camillo Benso Conte di Cavour, 3 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email edilservice.pb@gmail.com, PEC p.biondini@pecgeometrian.it, Tel. 071 9162090, Fax 071 9162090, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Trattasi di casale con le caratteristiche ex colonico, ora non più per aver perso le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della struttura della casa di campagna.

L'unità immobiliare principale si estende su due piani (piano terra e primo piano) al piano terra all'esterno è ubicato un grande porticato, all'interno da un'ampia zona tipo Hall si diramano vari locali con diverse destinazioni, quali cucina, locali di servizio e locali pluriuso.

Tutti i locali sono di ampie superfici (nel rispetto della usualità della casa colonica).

Gli elementi di rifinitura come le pavimentazioni, i serramenti, le porte ecc. sono datati e sono in mediocre stato di consistenza.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in totale stato di abbandono, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono da rivedere in quanto si presume dalla sola indagine visiva non conformi alle leggi vigenti.

All'interno dei locali di servizio si evidenziano tracce di infiltrazioni, condensa sia dalla copertura del terrazzo superiore, sia per la risalita dalla pavimentazione.

In un locale con accesso dall'esterno è stata ricavata la centrale termica con caldaia murale (alimentata a gas) è stato posto in opera anche uno scaldabagno di modeste dimensioni.

Dalla Hall del piano terra, attraverso scala interna, si accede al primo piano dove sono ubicate, varie camere, locali pluriuso, locali di servizio e un ampio terrazzo.

Le caratteristiche dei serramenti, delle pavimentazioni, delle porte ecc. rispecchiano quelle del piano terra.

Si rilevano anche in questi locali sia lo stato di degrado degli intonaci, della tinteggiatura ecc.

All'esterno nella corte esclusiva sono presenti annessi utilizzati nel passato come porcilaie e/o magazzini ma in totale stato di abbandono.

Nella zona del porticato esterno dell'unità principale, si evidenziano cedimenti strutturali con abbassamento della pavimentazione e del massetto in corrispondenza dei maschi murari.

Nel contorno dei maschi murari si evidenziano filature, setolature e spaccature molto evidenti.

La situazione di precarietà strutturale si evidenzia anche in una parete lato Ovest dove sono evidenti setolature importanti dell'intonaco, che si presume siano dovute a cedimenti della muratura portante.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Trattasi di fabbricato con destinazione a garage con accesso diretto dalla pubblica via.

Gli elementi di rifinitura come le pavimentazioni, i serramenti, le porte ecc. sono datati e sono in scadente stato di consistenza.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in totale stato di abbandono, l'impianto elettrico è da rivedere in quanto, si presume dalla sola indagine visiva, non conforme alle leggi vigenti.

Si rileva lo stato di degrado degli intonaci, della tinteggiatura ecc.

Si precisa che le strutture murarie, costituite da muratura portante, sono in totale stato di abbandono e presentano cedimenti strutturali importanti tali da presumere la pericolosità di crollo.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - VILLINO** ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1
- **Bene N° 2 - Garage** ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

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

*****Omissis*****

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T



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

*****Omissis*****

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1000/1000)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	122,54 mq	173,18 mq	1	173,18 mq	2,70 m	T
Portico	143,22 mq	147,25 mq	0,40	58,90 mq	0,00 m	t
Abitazione	98,40 mq	137,93 mq	1	137,93 mq	0,00 m	1
Terrazzo	172,00 mq	182,50 mq	0,15	27,38 mq	0,00 m	1
Corte	1188,00 mq	1188,00 mq	0,08	95,04 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				492,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				492,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	53,48 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1975 al 24/08/1995	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 279 Categoria R Superficie catastale 1590 mq
Dal 24/08/1995 al 02/02/2005	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 279 Categoria R Superficie catastale 1590 mq
Dal 02/02/2005 al 04/07/2005	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 387 Categoria EU Superficie catastale 1590 mq
Dal 04/07/2005 al 05/07/2005	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 387, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 11,5 Rendita € 623,62 Piano T1
Dal 05/07/2005 al 09/11/2005	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 387, Sub. 4 Categoria A7 Cl.U, Cons. 11,5 Rendita € 1.128,46 Piano T1
Dal 09/11/2015 al 27/04/2023	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 387, Sub. 4 Categoria A7 Cl.U, Cons. 11,5 Superficie catastale 302-283 mq Rendita € 1.128,46

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/07/2005 al 09/11/2015	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 387, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 49 Superficie catastale 64 mq Rendita € 58,20 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/04/2023	*****Omissis*****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 387, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 49 Superficie catastale 64 mq Rendita € 58,20 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	387	4		A7	U	11,5	302-283 mq	1128,46 €		

Corrispondenza catastale

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

A seguito dello studio delle planimetrie catastali depositate ed a seguito di diligente rilievo planimetrico di tutti gli ambienti, si può asserire che vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata c/o l'Agenzia delle Entrate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	387	3		C6	2	49	64 mq	58,2 €	T	

Corrispondenza catastale

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

A seguito dello studio delle planimetrie catastali depositate ed a seguito di diligente rilievo planimetrico di tutti gli ambienti, si può asserire che vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata c/o l'Agenzia delle Entrate.

PATTI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Non risultano in essere patti o convenzioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Non risultano in essere patti o convenzioni.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1



L'unità immobiliare si trova in pessimo stato di conservazione per quanto già indicato nel paragrafo precedente (DESCRIZIONE).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato di conservazione per quanto già indicato nel paragrafo precedente (DESCRIZIONE).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Risulta essere presente una corte (Sub. 1) in comune con il fabbricato secondario (Garage - Sub.3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Risulta essere presente una corte (Sub. 1) in comune con il fabbricato principale (Sub.4)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Non risultano esistere servitù attive sull'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Non risultano esistere servitù attive sull'immobile in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Trattasi di fabbricato edificato con struttura portante in muratura (ex colonico) ristrutturato a seguito di intervento edilizio attuato nei primi anni del 2000.

Gli elementi di rifinitura come le pavimentazioni, i serramenti (in legno), le porte ecc. sono datati e sono in scadente stato di consistenza.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in totale stato di abbandono, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono da rivedere in quanto si presume dalla sola indagine visiva non conformi alle leggi vigenti.

All'interno dei locali di servizio si evidenziano tracce di infiltrazioni, provenienti sia dalla copertura del terrazzo superiore sia per la risalita dalla pavimentazione; si evidenziano sui muri anche abbondanti concentrazioni di condensa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T



Trattasi di fabbricato edificato con struttura portante in muratura.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in totale stato di abbandono, l'impianto elettrico è da rivedere in quanto, si presume dalla sola indagine visiva, non conforme alle leggi vigenti.

Le strutture murarie, costituite da muratura portante, sono in grave stato di abbandono e presentano cedimenti strutturali importanti tali da presumere la pericolosità di crollo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Allo stato attuale l'immobile risulta essere al servizio della Sig.ra Conte Laura e dal figlio Mazzeo Walter Alberto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Allo stato attuale l'immobile risulta essere al servizio della Sig.ra Conte Laura e dal figlio Mazzeo Walter Alberto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1995 al 15/05/2023	*****Omissis*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Paolo Poeti	24/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/09/1995	9642	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1995 al 15/05/2023	*****Omissis*****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Paolo Poeti	24/08/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/09/1995	9642	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Ancona il 14/10/2011
Reg. gen. 4307 - Reg. part. .
Importo: € 111.000,00
*****Omissis*****
- **Ipoteca Volontaria**
Iscritto a Ancona il 21/04/2017
Reg. gen. 1211 - Reg. part. .
Importo: € 212.000,00
*****Omissis*****

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 09/05/2023
Reg. gen. 6907 - Reg. part. .
*****Omissis*****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 10/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Ancona il 14/10/2011
Reg. gen. 4307 - Reg. part. .
Importo: € 111.000,00
*****Omissis*****
- **Ipoteca Volontaria.**
Iscritto a Ancona il 21/04/2017
Reg. gen. 1211 - Reg. part. .
Importo: € 212.000,00
*****Omissis*****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 09/05/2023
Reg. gen. 6907 - Reg. part. .
*****Omissis*****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

L'immobile si trova in nel Comune di Serra San Quirico in località Lepparelle n.7 ed all'interno del PRG ricade nella Zona Territoriale Omogenea E - Zone a tessuto omogeneo agricole e l'edificazione e/o l'intervento urbanistico è soggetto agli artt. 43-48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

L'immobile si trova in nel Comune di Serra San Quirico in località Lepparelle n.7 ed all'interno del PRG ricade nella Zona Territoriale Omogenea E - Zone a tessuto omogeneo agricole e l'edificazione e/o l'intervento urbanistico è soggetto agli artt. 43-48 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

1) Licenza Edilizia 4202/75 per la "ristrutturazione di una casa colonica"

2) Concessione Edilizia 57/77 prot. 2319 per " Variante alla ristrutturazione di fabbricato colonico"

3) Concessione Edilizia 3/84 prot. 5813 per la realizzazione della "recinzione del fabbricato esistente";

Oltre alle citate pratiche edilizie è stata rinvenuta anche una autorizzazione all'abitabilità, legata alla pratica edilizia 57/1977, prot. 2319/77 del 18 luglio 1980, con la quale si autorizza all'abitabilità un fabbricato colonico avente 5 vani abitabili al piano primo ed ulteriori vani, non meglio identificati, al piano terra.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

A seguito dell'avvenuto accesso agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serra San Quirico, si possono fare le considerazioni che vengono di seguito riportate. Innanzi tutto, dalla ricerca sono emerse n.3 pratiche urbanistiche riconducibili all'immobile oggetto di perizia e più precisamente:

1) Licenza Edilizia 4202/75 per la "ristrutturazione di una casa colonica"

2) Concessione Edilizia 57/77 prot. 2319 per " Variante alla ristrutturazione di fabbricato colonico"

3) Concessione Edilizia 3/84 prot. 5813 per la realizzazione della "recinzione del fabbricato esistente"; oltre alle citate pratiche edilizie è stata rinvenuta anche una autorizzazione all'abitabilità, legata alla pratica edilizia 57/1977, con la quale si autorizza all'abitabilità un fabbricato colonico avente 5 vani abitabili al piano primo ed ulteriori vani, non meglio identificati, al piano terra.

Dal raffronto tra le planimetrie allegate alla Variante del 1977 ed il rilievo effettuato in sito, sono emerse diverse discrepanze.

Per quanto riguarda il piano primo le differenze sono minime e riguardano la realizzazione di un ripostiglio nell'attuale soggiorno (non presente nel locale precedentemente identificato come cucina), e una diversa esecuzione del terrazzo, precedentemente previsto con un parapetto realizzato mediante una porzione di tetto che restringeva notevolmente la superficie del terrazzo, ed attualmente delimitato invece con un parapetto verticale, che ha comunque una porzione di copertura "tipo tetto", ma che ha permesso di utilizzare una maggiore superficie calpestabile.

Il piano terra presenta invece numerose incongruenze tra lo stato autorizzato e quello attuale.

Preliminarmente bisogna dire che sia il progetto autorizzato che la successiva variante, riguardavano un fabbricato colonico ed il piano terra ne aveva proprio le caratteristiche, ospitando infatti una cantina, un magazzino, un locale per la vinificazione ed un ulteriore ambiente per il ricovero degli attrezzi.

Nell'anno 2005 il fabbricato è stato accatastato al Catasto Fabbricati ed al piano terra sono state attribuite destinazioni d'uso diverse da quelle del progetto.

Le differenze tra il progetto approvato e lo stato attuale non riguardano però solo le destinazioni d'uso; infatti possiamo dire che corrisponde appieno solo il locale che era ed è quello destinato ad ingresso al piano. Analizzando poi i singoli locali, come previsti dal progetto, vediamo che nel locale cantina (ora cucina) è stato realizzato un vano, con accesso dall'esterno, con destinazione Centrale Termica; i locali magazzino e



vinificazione, precedentemente divisi da una parete in muratura, risultano oggi un solo locale con destinazione soggiorno, con all'interno un camino; per quanto riguarda poi il locale ricovero attrezzi (ora camera), al suo interno è stata realizzato un ulteriore ambiente con destinazione bagno.

Le bucatore esterne, sia al piano terra che al piano primo, sono coerenti tra lo stato autorizzato e quello attuale. Per quanto riguarda i piccoli accessori presenti all'interno della corte (porcilaie), questi non vengono menzionati nella pratica edilizia, ma presumibilmente erano già esistenti al momento della ristrutturazione e realizzati in data anteriore al 1967.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Serra San Quirico non sono emerse pratiche riguardanti né la costruzione, né pratiche per la ristrutturazione dell'unità immobiliare di cui trattasi. Stante così e cose il fabbricato avente come destinazione Garage/Autorimessa deve intendersi edificato in assenza delle necessarie autorizzazioni edilizie.

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SERRA SAN QUIRICO (AN) - LOCALITÀ LEPPARELLE, 7, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - VILLINO ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1

Trattasi di casale con le caratteristiche ex colonico, ora non più per aver perso le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della struttura della casa di campagna.

L'unità immobiliare principale si estende su due piani (piano terra e primo piano) al piano terra all'esterno è ubicato un grande porticato, all'interno da un'ampia zona tipo Hall si diramano vari locali con diverse destinazioni, quali cucina, locali di servizio e locali pluriuso.

Tutti i locali sono di ampie superfici (nel rispetto della usualità della casa colonica).

Gli elementi di rifinitura come le pavimentazioni, i serramenti, le porte ecc. sono datati e sono in mediocre stato di consistenza.

Gli intonaci e le tinteggiature sono in totale stato di abbandono, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono da rivedere in quanto si presume dalla sola indagine visiva non conformi alle leggi vigenti.

All'interno dei locali di servizio si evidenziano tracce di infiltrazioni, condensa sia dalla copertura del terrazzo superiore, sia per la risalita dalla pavimentazione. In un locale con accesso dall'esterno è stata ricavata la centrale termica con caldaia murale (alimentata a gas) è stato posto in opera anche uno scaldabagno di modeste dimensioni.

Dalla Hall del piano terra, attraverso scala interna, si accede al primo piano dove sono ubicate, varie camere, locali pluriuso, locali di servizio e un ampio terrazzo.

Le caratteristiche dei serramenti, delle pavimentazioni, delle porte ecc. rispecchiano quelle del piano terra.

Si rilevano anche in questi locali sia lo stato di degrado degli intonaci, della tinteggiatura ecc.

All'esterno nella corte esclusiva sono presenti annessi utilizzati nel passato come porcilaie e/o magazzini ma in totale stato di abbandono.

Nella zona del porticato esterno dell'unità principale, si evidenziano cedimenti strutturali con abbassamento della pavimentazione e del massetto in corrispondenza dei maschi murari.

Nel contorno dei maschi murari si evidenziano filature, setolature e spaccature molto evidenti.

La situazione di precarietà strutturale si evidenzia anche in una parete lato Ovest dove sono evidenti setolature importanti dell'intonaco, che si presume siano dovute a cedimenti della muratura portante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 387, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 295.458,00

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T

Trattasi di fabbricato con destinazione a garage con accesso diretto dalla pubblica via.

Gli elementi di rifinitura come le pavimentazioni, i serramenti, le porte ecc. sono datati e sono in mediocre stato di consistenza. Gli intonaci e le tinteggiature sono in grave stato di abbandono, l'impianto elettrico è da rivedere in quanto, si presume dalla sola indagine visiva, non conforme alle leggi vigenti.

Si rileva lo stato di degrado degli intonaci, della tinteggiatura ecc. Si precisa che le strutture murarie, costituite da muratura portante, sono in grave stato di abbandono e presentano cedimenti strutturali importanti tali da presumere la pericolosità di crollo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 387, Sub. 3, Categoria C6

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



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - VILLINO Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T-1	492,43 mq	600,00 €/mq	€ 295.458,00	100,00%	€ 295.458,00
Bene N° 2 - Garage Serra San Quirico (AN) - Località Lepparelle, 7, piano T	62,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 295.458,00

Valore di stima: € 295.458,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%

Valore finale di stima arrotondato a: € 192.000,00

MOTIVAZIONE DEPREZZAMENTO

BENE N°1:

Il bene in oggetto sebbene iscritto al Catasto Fabbricati con una categoria catastale alta: A7 (villini), quindi con rendita catastale sensibilmente superiore alla categoria A2 (civile abitazione), manifesta una serie di problematiche importanti, come indicato nella breve e sintetica relazione di presentazione del bene di cui trattasi.

In sostanza la palazzina ha necessità di vari interventi volti alla ristrutturazione interna ed esterna, financo un intervento di miglioramento sismico volto alla messa in sicurezza strutturale.

La costruzione è in muratura portante, quindi gli interventi prioritari - a giudizio dello scrivente CTU - devono prevedere lavorazioni per la ricucitura delle murature esterne, la verifica in profondità dello stato del solaio su cui insiste il massetto del piano terra in corrispondenza dei maschi murari a livello del portico, e lavori complementari.

All'interno, tralasciando lo stato di obsolescenza delle pavimentazioni di tutti i vani, dei rivestimenti dei locali di servizio e della cucina, dello stato di precarietà dei sanitari e della rubinetteria, la palazzina necessita di interventi volti al ripristino degli intonaci interni (che sono stati realizzati parte al rustico, parte al civile), nonché della tinteggiatura (da eseguire ex novo) in tutti gli ambienti; si evidenziano nei soffitti infiltrazioni dalla copertura piana proveniente dal terrazzo al 1° piano, oltre al fatto che le pareti manifestano condensa soprattutto nelle parti esposte ai quadranti più freddi.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e termico), sono da rivedere e/o ripristinare a norma delle leggi vigenti, in quanto allo stato attuale, solo alla "vista" la situazione appare molto precaria.

La caldaia è da sostituire (non è più a norma e nemmeno funzionante); è posta attualmente in un locale avente destinazione a c.t. con accesso dall'esterno, ma da ripristinare in toto in ogni parte.

I serramenti esterni, sono da rivedere nella manutenzione, peraltro assente da tempo, stante lo stato di ammaloramento in cui versano.

Alla luce di quanto sopra lo scrivente CTU indica una percentuale di deprezzamento del valore di stima che



potrebbe attestarsi all'incirca al 32/35%.

L'importo emergente sarebbe destinato per affrontare i costi per la - parziale ristrutturazione - volta soprattutto al miglioramento sismico della palazzina, e non per altri lavori, che sarebbero assolutamente da prendere in considerazione, ma non sono la priorità così come sopra indicato.

Nella corte esclusiva è presente una costruzione realizzata sempre in muratura di cui si presume non autorizzata dal Comune di Serra S. Quirico, destinata al ricovero di animali.

La costruzione si presenta nello stato di abbandono ed in precaria stabilità, all'interno della quale non è stato possibile effettuare l'accesso.

BENE N°2:

Il bene in oggetto è iscritto al Catasto fabbricati con la categoria catastale C6 (autorimessa).

Insiste sempre nella corte comune.

La costruzione risente e ricalca, in maniera molto più evidenziata le problematiche - soprattutto di natura strutturale - della costruzione principale.

Trattasi infatti di struttura realizzata in muratura portante, le cui fondazioni evidenziano cedimenti strutturali su varie parti della muratura medesima.

Il valore di stima, si riferisce pertanto alla volumetria esistente, in quanto un intervento di ristrutturazione sarebbe molto più oneroso della demolizione e ricostruzione ex-novo.

Poiché dall'accesso agli atti c/o l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emerse pratiche edilizie che abbiano autorizzato né la costruzione né la ristrutturazione del bene in oggetto, pertanto non può avere una valutazione economica; semmai rappresenta un ulteriore costo per le spese di demolizione.

In alternativa, se le indicazioni delle normative del PRG lo consentono sarà possibile affrontare una eventuale possibilità di sanatoria edilizia o procedere con la demolizione e ricostruzione sulla base delle norme comunali.

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 19/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biondini Paolo



ALLEGATI

- ✓N° 1 Altri allegati - Nomina C.T.U.
- ✓N° 2 Altri allegati - Accettazione C.T.U
- ✓N° 3 Altri allegati - Avviso inizio operazioni peritali
- ✓N° 3.1 Altri allegati - Rinvio inizio operazioni peritali
- ✓N° 4 Altri allegati - Nuovo avviso inizio operazioni peritali
- ✓N° 5 Elaborato Planimetrico
- ✓N° 6 Planimetrie catastali
- ✓N° 7 Visure catastali
- ✓N° 8 Altri allegati - Rilievo planimetrico stato di fatto P2 e P4 (sottotetto)
- ✓N° 9 Altri allegati -Atto di provenienza
- ✓N° 10 Altri allegati - Richiesta/concessione proroga
- ✓N° 11 Altri allegati - Rinvio udienza
- ✓N° 12 Altri allegati - Licenza per esecuzione lavori 4202/75 (ristrutturazione)
- ✓N° 12.1 Altri allegati - Relazione Illustrativa
- ✓N° 12.2 Tavole del progetto - Tav.1 Stato Attuale
- ✓N° 12.3 Tavola del progetto - Tav.2 Stato Futuro
- ✓N° 13 Altri allegati - Concessione Edilizia 57/77 prot.2319 (variante)
- ✓N° 13.1 Tavole del progetto - Tav. Unica
- ✓N° 14 altri allegati - Concessione ad edificare 3/84 (recinzione)
- ✓N° 14.1 Tavole del progetto - Tav.1 Planimetria e pianta
- ✓N° 14.2 Tavole del progetto - Tav.2 Prospetti e sezione
- ✓N° 15 Altri allegati - Autorizzazione all'abitabilità
- ✓N° 16 Altri allegati - Foto aeree per localizzazione
- ✓N° 17 Altri allegati - Stralcio di P.R.G. + N.T.A
- ✓N° 18 Altri allegati - Stralcio catastale
- ✓N° 19 Altri allegati - Certificazione A.P.E.
- ✓N° 20 Altri allegati - Pignoramento immobiliare
- ✓N° 21 Altri allegati - Istanza di vendita
- ✓N° 22 Altri allegati - Verbale di sopralluogo C.T.U.
- ✓N° 23 Altri allegati - Dimostrazione percorso chilometrico
- ✓N° 24 Altri allegati - Spese x accesso agli atti Comune di Serra San Quirico
- ✓N° 25 Altri allegati - Ricevute delle raccomandate AR
- ✓N° 26 Altri allegati - Ricevute di pagamento racc. AR
- ✓N° 27 Foto - Rilievo fotografico con n.33 foto

