
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arch. Andrea Rachetta nell'Esecuzione Immobiliare
208/2023 del R.G. Es.

Per conto di:

**** **Omissis** ****

contro:

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	4
Lotti da Valutare.....	4
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima Lotto Unico	12
Frazionabilità del lotto.....	13



INCARICO

Il sottoscritto Ing. Arch. Andrea Rachetta con studio in Viale della Vittoria n.52, Ancona, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'esecuzione immobiliare n.208/2023 a carico **** Omissis **** ed in favore **** Omissis **** con provvedimento del Giudice Dr.ssa Giuliana Filippello del 27/11/2023 ed in data 29/11/2023 ha accettato l'incarico depositando il verbale in modalità telematica.

L'Esperto ha provveduto ad estrarre copia della documentazione catastale (visure, planimetrie e mappe) di tutti gli immobili oggetto dell'incarico tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate ed in data 23/01/2024 ha provveduto ad inviare le richieste di accesso agli atti presso il Comune di Jesi.

L'Esperto in data 02/02/2024 ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima al fine di accertare lo stato dei luoghi, di acquisire opportuna documentazione fotografica ([allegato 9](#)) e di effettuare i rilievi metrici.



PREMESSA

L'immobile da valutare, oggetto di pignoramento, è il seguente:

- **BENE n.1 – Appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato ubicato a Jesi (AN), via San Giuseppe n.18 (foglio 52 particella 417 subalterno 12)**

LOTTI DA VALUTARE

Il bene è costituito da un appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato di un fabbricato condominiale. Lo scrivente dunque propone la formazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO:

- **BENE n.1 – Appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato ubicato a Jesi (AN), via San Giuseppe n.18 (foglio 52 particella 417 subalterno 12)**



DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento situato al piano primo di un fabbricato condominiale con cantina al piano seminterrato ubicato in via S.Giuseppe n.18, nella città consolidata a nord del centro storico del Comune di Jesi (AN).

L'edificio sorge all'angolo ovest di un isolato urbano destinato prevalentemente a residenze e servizi, in corrispondenza dell'intersezione stradale tra via San Giuseppe e via Dei Mugnai, ed è il primo di 3 fabbricati identici per forma e dimensioni.

La palazzina è stata edificata nel 1956 con Licenza di Costruzione n.56030/1956 del 15/03/1956, si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è perimetrato da una piccola corte comune esclusivamente pedonale (foto nn.14-15). Ha forma rettangolare ed è suddivisa in due blocchi di appartamenti, ciascuno con ingresso autonomo lungo via San Giuseppe; in ogni blocco, un corpo scala condominiale, situato in posizione baricentrica, serve due appartamenti per piano e le cantine del piano seminterrato.

All'unità immobiliare oggetto della stima si accede tramite il portone condominiale al civico 18, quello dei due più vicino alla scuola primaria Garibaldi.

L'appartamento si apre su un disimpegno, direttamente collegato a tutti gli spazi abitativi: una cucina, un soggiorno, una camera matrimoniale, una camera singola, un ripostiglio ed un bagno (foto da n.1 a n.12). Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, presentano un'apertura finestrata. La cucina e il soggiorno sono corredati ciascuno da un balcone aggettante.

La cantina si trova al piano seminterrato a cui si arriva tramite il corpo scala condominiale, ha l'ingresso sul passaggio comune (foto nn. 16-17) ed è costituita da un unico ambiente finestrato (foto nn.18-19).

L'appartamento ha una superficie utile lorda di 69,90 mq e un'altezza utile interna di 2,78 mt, la cantina ha una superficie utile lorda di 16,15 mq e un'altezza utile interna di 2,18 mt.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'appartamento situato al piano primo di una palazzina ubicata a Jesi (AN) in via San Giuseppe n.18 distinto al Catasto Urbano al foglio 52 particella 417 subalterno 12 è di proprietà di:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****



CONFINI

La palazzina confina a nord e a ovest con la Scuola Primaria “G. Garibaldi”, a est con una palazzina analoga per forma e dimensioni di altra proprietà, a sud con via Mugnai, a est con via S.Giuseppe.

L'appartamento confina a nord, sud ed est con l'esterno, a ovest con la scala condominiale e un appartamento di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie raguagliata	Altezza	Piano
Abitazione	69,90 mq	1,00	69,90 mq	2,78 m	1
Balconi	6,30 mq	0,25	1,58 mq	-	1
Cantina	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,18 m	S1
Totale superficie raguagliata:			74,71 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega la visura storica.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
52	417	12	A/3	2	5,5 vani	Totale: 76 mq Totale: escluse aree scoperte 74 mq	€ 298,25	1	NO

Corrispondenza Catastale

A seguito dell'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento e della cantina **non è conforme** alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- le dimensioni degli ambienti dell'appartamento e della cantina, allo stato di fatto, sono diverse rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione, elaborati che, ad ogni modo, si riferiscono alla distribuzione di un appartamento tipo;



- l'apertura tra il soggiorno e l'ingresso/disimpegno è più ampia rispetto a quella riportata nella pianta di progetto, in sostanza non è presente una spalletta in muratura;
- non è presente la parete tra la camera matrimoniale e il ripostiglio: la separazione tra i due ambienti è stata realizzata con un armadio;
- agli angoli della parete della cucina a confine con il corpo scala e all'angolo nord del soggiorno sono presenti elementi sporgenti (cavedi o pilastri) non presenti in pianta.

Per la **regolarizzazione catastale** è necessario aggiornare la planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (vedere il paragrafo della *corrispondenza urbanistica*).

PRECISAZIONI

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Jesi, delle pratiche edilizie che legittimano l'immobile pignorato:

- Licenza di Costruzione n.56030/56 del 15/03/1956 ([allegato n.5](#));
- Agibilità n.017/59 del 01/04/1959 ([allegato n.6](#))

L'Esperto ha acquisito in formato digitale tramite accesso telematico alla piattaforma Sister di Agenzia Entrate le visure storiche, le planimetrie e l'estratto di mappa relativo all'immobile oggetto di esecuzione ([allegati nn.1-2-3](#)).

L'Esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente la Relazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Antonio Nicolini di Sassuolo (MO) datato 15/12/2023.

PATTI

- 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

La palazzina è stata edificata nel 1956 ed ha struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con tamponature in laterizio, solai e copertura a falde in latero-cemento con manto in tegole e si trova in uno stato conservativo compatibile con l'età e la destinazione d'uso.

Le facciate esterne del fabbricato, che sono intonacate e tinteggiate, si trovano in stato di conservazione sufficiente (foto nn.14-15).

L'abitazione al piano primo distinta al sub.12, si trova in stato di conservazione e manutenzione buono: le finiture interne, sebbene risalgono all'epoca della costruzione, risultano integre, gli infissi esterni sono in buono stato, gli impianti sono datati ma funzionanti (foto da n.1 a n.12).

La cantina si trova in stato di conservazione e manutenzione normale vista la destinazione d'uso (foto nn.18-19).

PARTI COMUNI

Non esiste l'elaborato planimetrico del fabbricato condominiale, è presente l'Elenco Immobili del fabbricato in cui non sono riportati i beni comuni non censibili, tuttavia si evince che i beni comuni non censibili ai vari subalterni tra cui l'abitazione di cui al sub.12 sono: l'ingresso, il corpo scala e la corte esterna.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del condominio in cui si trova l'appartamento è di tipo a telaio, con travi e pilastri in cemento armato e tamponature in laterizio, solaio di piano e di copertura in latero-cemento.

Le facciate hanno una finitura esterna ad intonaco tinteggiato color tortora con alcune porzioni tinteggiate bianche, quali la zoccolatura, le logge adiacenti ai balconi, i balconi stessi e le cornici di alcune finestre, la copertura è a doppia falda con finitura in tegole. L'ingresso principale presenta un portone in alluminio vetrato, la corte esterna è pavimentata e perimetrata da un muretto in c.a. sormontato da una ringhiera in metallo.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano abitabile, le finiture interne sono standard: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi schermati da tapparelle, le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno.



L'unità immobiliare è servita da impianto di riscaldamento a radiatori, alimentato da caldaia a metano (foto n.13) e nel soggiorno è presente un impianto di raffrescamento ad espansione diretta costituito da uno split alimentato da una pompa di calore installata sul balcone (foto n.1).

La cantina ha pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, finestra e porta di ingresso in legno ed è dotata di predisposizioni per doccia e lavatrice (foto nn.18-19).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato attuale è abitato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Antonio Nicolini di Sassuolo (MO) attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in merito alla proprietà del bene in oggetto e alla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La Certificazione Notarile Sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Antonio Nicolini di Sassuolo (MO) alla sezione "Gravami pregiudizievoli" attesta le risultanze dei registri immobiliari in merito alla presenza delle seguenti iscrizioni e trascrizioni pendenti gravanti sul bene in oggetto:

Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.3724 r.g. n.15081 del 01/06/2007 di Euro 310.000,00, a garanzia di mutuo ipotecario di Euro 155.000,00, tasso di interesse 4,67%, durata anni 30, tasso variabile, clausola di aumento automatico della somma iscritta (art. 39 T.U. 385 del 1993), a favore **** Omissis ****, contro i debitori eseguiti, in virtù di atto notarile pubblico di MASSIMO BALDASSARI, notaio in Maiolati Spontini, rep. 17946/4797 del 31/05/2007.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili r.p. n.15769 r.g. n.22392 del 13/10/2023, Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO, rep. 3687/2023 del 16/08/2023.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione in fase di vendita, consistono nella cancellazione di tre iscrizioni ed una trascrizione.

Gli oneri di cancellazione in relazione alle formalità sopra citate risultano essere:

- Cancellazione di n. 1 ipoteca volontaria: €. 35,00 (diconsi euro trentacinque/00).
- Cancellazione verbale di pignoramento: €. 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Jesi l'immobile sorge nel territorio urbano edificato, nella zona denominata "Città consolidata con prevalenza di residenza" TE2.1, normata dall'art.30 delle N.T.A. ([allegato n.4](#)).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- Licenza di Costruzione n.56030/56 del 15/03/1956 ([allegato n.5](#));
- Agibilità n.017/59 del 01/04/1959 ([allegato n.6](#)).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE); lo stesso è stato redatto dall'Esperto ([allegato n.10](#));
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e del gas;
- 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 e della cantina **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune che ha interessato l'immobile: Licenza di Costruzione n.56030/56 del 15/03/1956 ([allegato n.5](#)).

Nello specifico, le difformità riscontrate nell'appartamento sono le seguenti:

- le dimensioni degli ambienti dell'appartamento e della cantina, allo stato di fatto, sono diverse rispetto a quanto dichiarato negli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione, elaborati che, ad ogni modo, si riferiscono alla distribuzione di un appartamento tipo;
- l'apertura tra il soggiorno e l'ingresso/disimpegno è più ampia rispetto a quella riportata nella pianta di progetto, in sostanza non è presente una spalletta in muratura;
- non è presente la parete tra la camera matrimoniale e il ripostiglio: la separazione tra i due ambienti è stata realizzata con un armadio;
- agli angoli della parete della cucina a confine con il corpo scala e all'angolo nord del soggiorno sono presenti elementi sporgenti (cavedi o pilastri) non presenti in pianta.

Per la **regolarizzazione urbanistica** delle difformità presenti nelle due unità immobiliari sarà necessario depositare una CILA per intervento realizzato in difformità allo stato legittimato e pagare un'oblazione pari a € 1.000.



VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

L'amministrazione del Condominio sito a Jesi (AN) in via San Giuseppe n.18 è affidata alla Società Cooperativa "Amministrazione Adriatica Condomini" di Jesi (AN), Piazzale A. Ciabotti n.8, che ha riferito quanto segue in merito all'unità immobiliare oggetto della presente perizia:

- il condominio non ha mai fatto redigere delle tabelle millesimali per cui tutte le spese vengono suddivise in parti uguali;
- le spese condominiali ordinarie annuali per l'appartamento con cantina in oggetto, ammontano a € 645,58 secondo il preventivo per l'anno 2024, e non ci sono spese straordinarie deliberate;
- nel 2024 i signori **** Omissis **** hanno provveduto ad effettuare un primo pagamento in acconto di € 120,00 ma non hanno effettuato il saldo della prima rata, pertanto ad oggi risultano scadute rate pari a € 146,00.



STIMA LOTTO UNICO

Il valore commerciale del bene pignorato 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 unitario 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 all'immobile oggetto della stima.

Per la valutazione dell'appartamento con cantina ubicato al piano primo della palazzina residenziale ubicata a Jesi (AN) in via San Giuseppe n.18, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 52 particella 417 subalterno 12, 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 7). I valori dei coefficienti di differenziazione applicati sono stati attinti dal "Consulente Immobiliare" edito da "Il Sole24Ore".

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per abitazioni civili in stato conservativo normale situate in zona semicentrale del Comune di Jesi:

- Valore di Mercato (min - max): €/mq 1.100 - €/mq 1.600

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per abitazioni civili in stabili di prima fascia situati in zona San Giuseppe del Comune di Jesi:

- Valore di Mercato (min - max): €/mq 1.057 - €/mq 1.436

Il valore unitario di riferimento viene assunto considerando i seguenti aspetti: l'immobile si trova in una zona residenziale con alta densità abitativa e ben servita da mezzi pubblici, scuole e attività commerciali, dalla quale è possibile raggiungere in 15 minuti a piedi il Centro Storico di Jesi.

Si considera la media dei valori massimi: $(\text{€/mq } 1.600 + \text{€/mq } 1.436) / 2 = \text{€/mq } 1.518,00$

Si assume un Valore Unitario di Stima pari a €/mq 1.500

Si ritiene congruo considerare lo stato dell'immobile buono e, in funzione dell'età (oltre 60 anni) e della qualità dell'edificio (media) decurtare il Valore Unitario di Stima del 40% applicando il coefficiente di differenziazione 0,60.

Il valore medio di mercato viene incrementato del 10% considerando che l'appartamento è luminoso (+ 5%) e dotato di riscaldamento autonomo (+ 5%).

La superficie raggugliata dell'edificio e dei relativi locali accessori viene calcolata come di seguito, moltiplicando le superfici lorde per gli opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di conservazione dell'edificio:



Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di piano	Coefficiente di età, qualità e stato	Altri coefficienti	Superficie raggugiata
Abitazione	69,90 mq	1,00	1,00	0,60	1,1	46,13 mq
Balconi	6,30 mq	0,25	1,00	0,60	1,1	1,04 mq
Cantina	16,00 mq	0,20	-	-	-	3,20 mq
Totale superficie raggugiata:						50,37 mq

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie raggugiata si ottiene un valore di stima pari a 50,37 mq x 1.500 €/mq = 75.555,00 €

Costi Sanatoria opere difformi e variazione catastale

- oneri professionali per predisposizione C.I.L.A. in Sanatoria per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità o in assenza di titolo edilizio € 1.500
 - oneri professionali per l'aggiornamento delle planimetrie catastali € 500
 - Totale oneri professionali compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.: € 2.537,60
 - sanzione pecuniaria prevista per Sanatoria € 1.000
- Totale stimato: € 3.537,60**

Oneri condominiali

- saldo prima rata scaduta e non versata € 146,00
- € 75.555,00 – 3.537,60 - € 146 = € 71.871,40

Valore finale di stima: € 72.000 (Euro settanduemila/00)

FRAZIONABILITA' DEL LOTTO

La proprietà allo stato attuale non è frazionabile.

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, 27/02/2024

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

Ing. Andrea Rachetta

Ordine degli Ingegneri della provincia di
ANCONA

Ing. Andrea RACHETTA
A 2064

Ingegneria civile e ambientale,
industriale e dell'informazione




ELENCO ALLEGATI

- Allegato n.1 – Visura storica Fg.52 Part.417 Sub.12
- Allegato n.2 – Estratto di Mappa Fg.52 Part.417
- Allegato n.3 – Planimetria Fg.52 Map.417 Sub.12
- Allegato n.4 – Stralcio PRG e NTA
- Allegato n.5 – Licenza di Costruzione
- Allegato n.6 – Agibilità
- Allegato n.7 – Quotazioni immobiliari
- Allegato n.8 – Documentazione fotografica
- Allegato n.9 – Rilievo e schema di calcolo superfici
- Allegato n.10 – APE

