

TRIBUNALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: perizia estimativa relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 210/2023 promossa da: [REDACTED] contro [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Maurizio Paciarotti, con studio in Jesi Via Jugoslavia n. 13/bis, in risposta al quesito posto dal Giudice Maria Letizia Mantovani nel Verbale di Udienza e Giuramento C.T.U. in data 20/10/2023, espone di seguito le risultanze cui è giunto.

Elenco degli immobili oggetto di perizia:

lotto unico – abitazione al piano quarto di un edificio di maggior consistenza e cantina al piano S1, in comune di Osimo via Trillini n. 4.

Abitazione - Comune di Osimo - Catasto Fabbricati - Foglio 40 particella 436 sub. 7 - cat. A/2 cl. 2 - vani 5 - rendita € 322,79; via Montefanese. 20 (attualmente via Trillini n. 4) - piano S1-3°.

Il suddetto bene risulta intestato a:

[REDACTED] – proprietà per 1000/1000.

Quota posta in vendita: 1/1. L'immobile risulta a disposizione del proprietario.

Descrizione degli immobili

L'immobile oggetto di perizia consiste in un appartamento al piano terzo di un edificio di maggior consistenza, posto in via Trillini, in zona semicentrale, che è stato realizzato dalla Cooperativa Mutilati e Invalidi di Guerra. Il fabbricato ha struttura portante in muratura, solai in latero cemento e divisori in laterizio intonacato e tinteggiato. L'edificio è privo di ascensore. L'unità immobiliare in stima è composta da un corridoio d'ingresso, sul quale si apre a destra la cucina e a sinistra il soggiorno, poi vi è un altro corridoio su cui si aprono le due camere sul lato sinistro e il bagno in fondo. L'appartamento è dotato di due balconi a livello, uno in soggiorno e l'altro in cucina. Le finiture risultano datate e probabilmente risalgono all'epoca di costruzione. Le condizioni generali dell'appartamento sono mediocri, poiché non sono state eseguite nemmeno le opere minime di manutenzione ordi-

naria, quale ad esempio una tinteggiatura degli interni. Gli impianti sono funzionanti, la caldaia a metano è stata revisionata a febbraio 2024.

Sopralluogo – informazioni particolari

Il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo in data 16/11/2023, alla presenza del custode, avv. Serenella Bacchiocco.

Provenienza del bene

L'attuale proprietario ha avuto l'immobile per eredità a seguito della successione apertasi alla morte del padre [REDACTED] e poi a seguito della successione apertasi alla morte della madre [REDACTED] avvenuta in data [REDACTED]

Autorizzazioni Edilizie

1- Il sottoscritto ha inviato richiesta di accesso agli atti in data 19/01/2024 ma non è stata ancora svolta dall'ufficio comunale.

Individuazione P.R.G.

L'area in cui ricade l'edificio è la Zona B, assoggettata agli art. 32 delle NTA

Non sono possibili interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo che non si intervenga sull'intero immobile.

Elenco Formalità Annotate

Agli immobili oggetto di perizia risultano annotate le formalità di seguito elencate:

- Ipoteca volontaria – Atto pubblico notaio Bellaspiga Giampaolo di Osimo rep. 132350 del 03/05/1999 [REDACTED] contro [REDACTED] - iscritto in data 14/05/1999 al n. 1986 di Registro Particolare;
- Ipoteca volontaria – Atto pubblico notaio Bellaspiga Giampaolo di Osimo rep. 132350 del 03/05/1999 [REDACTED] - iscritto in data 02/05/1999 al n. 2226 di Registro Particolare;

- Ipoteca volontaria – Atto pubblico notaio Scoccianti Andrea di Ancona rep. 23163/10406 del 27/10/2009 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] iscritto in data 30/10/2009 al n. **5616 di Registro Particolare**;
- Certificato di denunciata successione – Ufficio del Registro di Ancona n. rep. 96/325 del 28/01/1999 – a favore di [REDACTED] [REDACTED] iscritto in data 06/07/2000 al n. **8625 di registro Particolare**;
- Certificato di denunciata successione – Ufficio del Registro di Ancona n. rep. 97/325 del 28/01/1999 – a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto in data 06/07/2000 al n. **8627 di registro Particolare**;
- Verbale di pignoramento immobili – Atto giudiziario del Tribunale di Ancona rep. 3637 del 11/08/2023 a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - iscritto in data 20/09/2023 al n. **14282 di Registro Particolare**.

Attestato Energetico

L'Attestato di Certificazione Energetica verrà eseguito successivamente.

Situazione condominiale

Il condomino [REDACTED] è moroso verso il condominio per [REDACTED] circa alla data attuale, per lavori di manutenzione straordinaria e per la gestione ordinaria. Al momento il sig. [REDACTED] versa mensilmente € 20,00, ampiamente insufficienti a coprire le spese di gestione e il pregresso. Si tiene conto di tale somma nel calcolo finale del valore del bene.

Diffornità riscontrate

La planimetria catastale dell'appartamento in stima risulta conforme allo stato dei luoghi. Il balcone della cucina vede la presenza di una sorta di veranda realizzata

con profili di acciaio e vetro. Questa struttura appare malandata e con i profili di acciaio arrugginiti e diversi vetri rotti. Si ritiene necessario provvedere alla sua eliminazione, in quanto non conforme e non sanabile.

Si ritiene che la rimozione dei vetri e dei profili possa avere un costo di 600 euro, oltre IVA al 22%, pari a € 132,00, per un totale di € 732,00.

Conformità catastale

L'unità immobiliare in stima risulta perfettamente corrispondente alla planimetria catastale, per la modifica intervenuta fra cucina e sala da pranzo.

Valutazione degli immobili

La seguente valutazione viene resa nello stato di fatto degli immobili in cui si trovano al momento, nella loro destinazione d'uso, considerandoli nella loro interezza, nelle loro dotazioni e nelle condizioni di manutenzione attuali.

Appartamento al piano 2° con cantina al piano S1

Stima al valore di mercato

appartamento piano 2°	mq	88,00 x €/mq	750,00 = €	66.000,00
balconi	mq	5,60 x €/mq	150,00 = €	850,00
cantina piano S1	mq	12,00 x €/mq	250,00 = €	<u>3.000,00</u>
TOTALE €				69.840,00

Valore finale

Nella stima che viene redatta si è tenuto conto dei valori ordinari per la zona in esame, delle dotazioni e dello stato d'uso. Si ritiene che la valutazione possibile per l'unità immobiliare in oggetto, detratto il costo di € 610,00 per lo smontaggio della veranda e altri 1.000,00 euro per le pendenze verso il condominio, arrotondata per difetto, sia di **€ 65.000,00** (euro sessantacinquemila/00).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Jesi 26/03/2024

Geom. Maurizio Paciarotti