
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciattaglia Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2023 del R.G.E.

promossa da

*****omissis*****

contro

*****omissis*****

LOTTO N.1

SOMMARIO

Incarico.....	3
criteri formazione dei lotti	3
Premessa.....	4
Lotto 1.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
CHIARIMENTI RELATIVAMENTE ALLA EVOLUZIONE CATASTALE:	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17

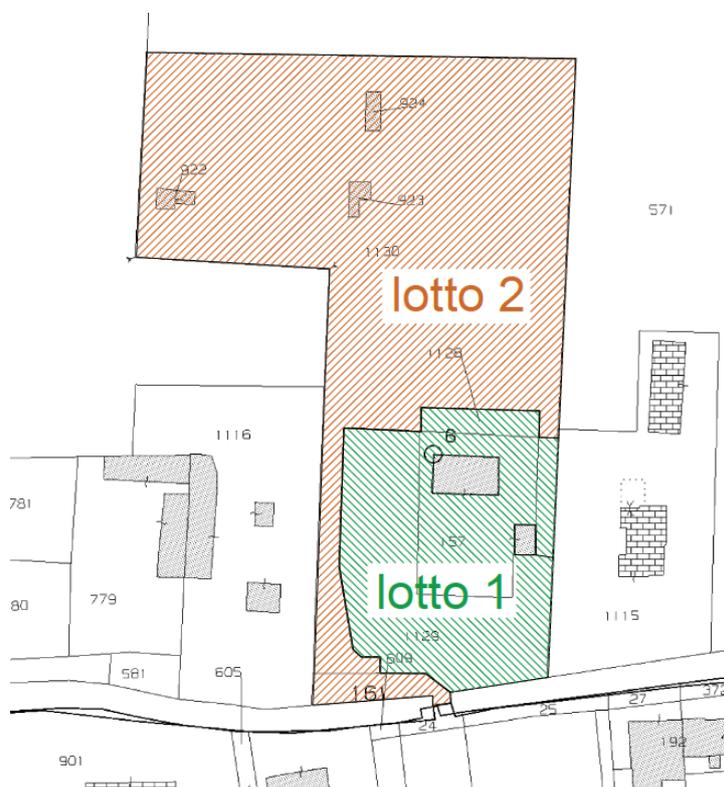
INCARICO

All'udienza del **17/07/2023**, il sottoscritto Ing. Ciattaglia Francesco, con studio in Via Cavour, 21 - 60030 - Monte Roberto (AN), email ing.ciattaglia@gmail.com, PEC francesco.ciattaglia@ingpec.eu, Tel. 340 5918044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **25/07/2023** accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

CRITERI FORMAZIONE DEI LOTTI

La suddivisione dei lotti prevista nella perizia è stata effettuata sulla base di criteri di divisibilità tra il terreno agricolo e la casa rurale con le sue pertinenze e corti.

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo della suddivisione ipotizzata.



Al fine di migliorare l'appetibilità del lotto n.01 potrebbe essere opportuno effettuare un frazionamento per migliorare il perimetro della corte posteriore del lotto n.01.

Resta valutabile anche la vendita congiunta di entrambi i lotti in un unico lotto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32 (Coord. Geografiche: 43.502228, 13.177933)
- **Lotto N° 2** - Terreno agricolo a Castelbellino (AN) - (Coord. Geografiche: 43.502228, 13.177933)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32

DESCRIZIONE

L'immobile è sito in Contrada Pantiere n. 32.

Trattasi di casa colonica e relativi annessi ristrutturati negli anni '90.

L'immobile è distribuito su 3 livelli fuori terra, il piano terra con dei locali cantina e garage, il piano primo dove è situata l'abitazione principale e il piano secondo dove è presente una soffitta abitabile.

L'immobile presenta un'ampia corte esterna di circa 2600 mq. L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso un cancello carrabile e pedonale e un viale. In fronte all'immobile è presente un'ampia area parcheggio pavimentata.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si segnala la non coerenza tra le particelle catastali nell'atto di pignoramento con quelle attualmente individuate al catasto terreni e fabbricati di proprietà dell'esecutata.

TITOLARITÀ

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

- *****omissis*****

CONFINI

L'immobile confina a:

- NORD con un fondo agricolo.
- SUD con contrada Pantiere.
- EST altra proprietà.
- OVEST altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE P1	99,71 mq	135,48 mq	1	135,48 mq	3,00 m	PRIMO
GARAGE	30,86 mq	40,40 mq	0,50	20,20 mq	3,00 m	TERRA
ABITAZIONE PT	68,30 mq	94,11 mq	1	94,11 mq	3,00 m	TERRA
CAPANNA - PERTINENZA	26,26 mq	34,58 mq	0,50	17,29 mq	3,00 m	TERRA
ABITAZIONE SOFFITTA	39,79 mq	50,94 mq	0,33	16,81 mq	2,48 m	SECONDO
CORTE ESTERNA	2583,00 mq	2583,00 mq	0,025	129,15 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				413,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				413,04 mq		

Le superfici sono indicative solamente per la stima di massima delle superfici commerciali utili per calcolo del valore dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Prima del 1992 fino all'atto di acquisto	***omississ***	Catasto Terreni Foglio 2 Particelle 157, 161, 163, 377 (terreno con all'interno casa colonica)
Dal 17/03/1992 al 18/01/2013	***omississ***	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 157, Sub. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9.5 vani Superficie catastale n.p. mq Rendita € 637,82
Dal 10/06/1996 al 18/01/2013	***omississ***	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 157, Sub. 1 Categoria C6 Cl.n.p., Cons. 31 mq Rendita € 6.404,00
Dal 18/01/2013 al 08/11/2023	***omississ***	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 157, Sub. 3 Categoria C6 Cl.n.p., Cons. 31 Rendita € 6.404,00
Dal 18/01/2013 al 08/11/2023	***omississ***	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 157, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9.5 vani Superficie catastale n.p. mq Rendita € 63.782,00

CHIARIMENTI RELATIVAMENTE ALLA EVOLUZIONE CATASTALE:

L'identificazione catastale di seguito illustrata evidenzia le trasformazioni catastali intercorse dall'atto di acquisto fino alla data odierna:

- TIPO MAPPALE DEL 10/11/2008 PRATICA N. AN0246608 IN ATTI DAL 10/11/2008 (N. 246608.1/2008)
- FRAZIONAMENTO del 18/12/2012 Pratica n. AN0202120 in atti dal 18/12/2012 presentato il 17/12/2012 (n. 202120.2/2012)

SITUAZIONE CATASTALE AL 1991 ATTO DI ACQUISTO E RIPORTATA SU VERBALE DI PIGNORAMENTO		
PARTICELLA	SUPERFICIE	
161	163,00	ANCORA ESISTENTE
163	858,00	VARIATA
377	7 500,00	VARIATA
157	1 045,00	VARIATA
TOTALE	9 566,00	

EVOLUZIONE CATASTALE DELLA PARTICELLA 377 AVVENUTA NELL'ANNO 2008

SITUAZIONE ANTE TRASFORMAZIONE DELLA PARTICELLA 377		TRASFORMAZIONE PARTICELLE IN ESITO A TIPO MAPPALE DEL 10/11/2008 PRATICA N. AN0246608 IN ATTI DAL 10/11/2008 (N. 246608.1/2008)		
PARTICELLA	SUPERFICIE	PARTICELLA	SUPERFICIE	NOTE
377	7500,00	Part 921	7407,00	PARTICELLA NUOVAMENTE FRAZIONATA TRA PART 1129 E PART 1130
		Part 922	32,00	ESISTENTE
		Part 923	30,00	ESISTENTE
		Part 924	31,00	ESISTENTE
TOTALE	7500,00		7500,00	

EVOLUZIONE CATASTALE DELLA PARTICELLE 163, 157 E 921 AVVENUTA A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO DELL'ANNO 2012

PARTICELLA	SUPERFICIE	TRASFORMAZIONE PARTICELLE IN ESITO A FRAZIONAMENTO del 18/12/2012 Pratica n. AN0202120 in atti dal 18/12/2012 presentato il 17/12/2012 (n. 202120.2/2012)	
Part 163	858,00	Part 1129	460,00
		Part 1130	398,00
Part 157	1045,00	Part 157	918,00
		Part 1128	127,00
Part 921	7407,00	Part 1129	1219,00
		Part 1130	6188,00

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

SITUAZIONE ATTUALE			
Part 1129	1219,00 + 460,00 =	1679,00 mq	BENE N.01 CORTE ABITAZIONE
Part 157		918,00 mq	BENE N.01 ABITAZIONE E CORTE
Part 1128		127,00 mq	BENE N.01 CORTE ABITAZIONE
Part 1130	6188,00 + 398,00 =	6586,00 mq	BENE N.02 TERRENO
Part 922		32,00 mq	BENE N.02 PERTINENZA TERRENO
Part 923		30,00 mq	BENE N.02 PERTINENZA TERRENO
Part 924		31,00 mq	BENE N.02 PERTINENZA TERRENO
Part 161		163,00 mq	PORZIONE STRADA USO PUBBLICO CONTRADA PANTIERE
TOTALE		9 566,00	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
n.p.	2	157	4	n.p.	A3	3	9.5	234 mq	637,82 €	T-1	
n.p.	2	157	3	n.p.	C6	5	31 mq	40 mq	64,04 €	T	
n.p.	2	1128	n.p.	n.p.	F1	n.p.	n.p.	127 mq			

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	1129			n.p.	Seminativo arborato	3	1679 mq	6,07 €	7,37 €	

Si segnala che nell'atto di pignoramento alcune particelle risultano soppresse e non corrispondono alla reale configurazione odierna.

Sono state riscontrate alcune difformità relative alla diversa distribuzione interna dei locali.

PRECISAZIONI

In prossimità dell'immobile oggetto di stima è presente un impianto biogas. A dichiarazione dell'esecutata si segnala che settimanalmente l'impianto emette odori molesti legati al ciclo produttivo della centrale stessa. A riguardo si può visionare la campagna stampa locale e si segnala la presenza di un comitato cittadino. Durante i sopralluoghi non si sono percepiti odori molesti.

STATO CONSERVATIVO

L'Immobile risulta attualmente in discreto stato.

I locali interni si presentano prevalentemente in buono stato di conservazione, sono presenti in alcune tramezzature fessurazioni di varia ampiezza.

L'esterno dell'immobile presenta sui paramenti murari alcune piccole fessurazioni. In generale l'immobile necessita di attività di manutenzione ordinaria sulle superfici verticali e sul marciapiede esterno che si presentano deteriorati.

PARTI COMUNI

Non sono state individuate parti in comune con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate,

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica parte del mappale 161 insiste in una strada comunale di uso pubblico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: dirette
- Esposizione: l'edificio presenta il fronte principale esposto a sud.
Altezza interna utile: le altezze interne sono superiori e/o uguali ai 3 metri nel piano terra e nel primo sul piano soffitta l'altezza va da circa 2,48 metri al colmo fino a 0,97 metri al perimetro
- Str. verticali: l'edificio è in muratura portante, è presente una fodera interna con isolante realizzata nel progetto di ristrutturazione degli anni '90
- Solai: i solai del piano terra sono in latero cemento, i solai del piano primo e del piano soffitta sono in legno con travi a vista.

- Copertura: in legno con travi a vista nei locali principali
- Manto di copertura: coppi
- Pareti esterne ed interne: l'edificio è intonacato sia internamente che esternamente e presenta una finitura a colore gialla (presenti alcune piccole lesioni).
- Pavimentazione interna: pavimento ceramico al piano terra, parquet e pavimento ceramico al piano primo.
- Infissi esterni ed interni: infissi in legno con doppio vetro
- Scale: in calcestruzzo armato rivestita in materiale ceramico
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:
- l'immobile è dotato di:
 - impianto elettrico
 - idrico
 - termico con pannelli radianti a pavimento
 non sono state reperite le dichiarazioni di conformità
- Terreno esclusivo: L'immobile presenta una corte esclusiva di circa 2600 mq
- Posto auto: nell'annesso è presente un posto auto coperto, nel piazzale antistante l'abitazione c'è ampia possibilità di parcheggio.
- Soffitta: al piano secondo è presente una soffitta abitabile in buono stato di conservazione e finitura
- Dotazioni condominiali: non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 21/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO
Iscritto a ANCONA il 29/05/2004
Reg. gen. 12574 - Reg. part. 2662
Quota: 1/1
Importo: € 375.000,00
A favore di ***omississ***
Contro ***omississ***
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.500.000,00
Rogante: ***omississ***
Data: 25/05/2004
N° repertorio: 10653
N° raccolta: 2427

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO IPOTECARIO

Iscritto a ANCONA il 16/10/2009

Reg. gen. 22520 - Reg. part. 5320

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

A favore di ***omississ***

Contro ***omississ***

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 250.000,00

Rogante: ***omississ***

Data: 14/10/2009

N° repertorio: 21105

N° raccolta: 6582

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 29/01/2013

Reg. gen. 8882 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di ***omississ***

Contro ***omississ***

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 47.046,41

Rogante: ***omississ***

Data: 29/01/2013

N° repertorio: 128

- **IPOTECA GIUDIZIARIA** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ANCONA il 27/05/2013

Reg. gen. 8882 - Reg. part. 1376

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di ***omississ***

Contro ***omississ***

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 136.827,90

Rogante: ***omississ***

Data: 09/05/2013

N° repertorio: 970

N° raccolta: 2013

- **RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO

Iscritto a ANCONA il 10/05/2023

Reg. gen. 9825 - Reg. part. 1197

Quota: 1/1

Importo: € 375.000,00

A favore di ***omississ***

Contro ***omississ***

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: ***omississ***

Data: 25/05/2004

N° repertorio: 10653

N° raccolta: 2427

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 15/06/2023

Reg. gen. 13037 - Reg. part. 9150

Quota: 1/1

A favore di ***omississ***

Contro ***omississ***

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in ZONA E del Prg di Castelbellino.

Stralcio N.T.A.: 17/1 - E AREA ESTERNA AI CENTRI EDIFICATI

Area non soggetta a particolari tutele destinata ad usi agricoli, agli allevamenti del bestiame ed alle attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli.

I manufatti censiti con il mappale 157 sono classificati nel censimento dei manufatti colonici extraurbani nella categoria B ristrutturazione edilizia scheda n.24.

Nel mappale 161 insiste una strada comunale di uso pubblico.

Si allega alla perizia il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione iniziale è antecedente al 01/09/1967, negli anni '90 l'immobile è stato ristrutturato come da documentazione agli atti.

L'area essendo esterna al centro urbano è soggetta al vincolo della legge Galasso.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Si elencano le pratiche reperite durante l'accesso in atti presso il Comune di Castelbellino.

CONCESSIONE: Concessione edilizia per RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO n. 1910 del 26-08-1994. Registrata in data 14-06-1993 prot. 2574

VARIANTE: Concessione edilizia PER VARIANTE RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO edilizia n. 2035 del 19-04-1995. Registrata in data 02-02-1995 prot. 554

DIA: 2127 prot. 1495/94/96 Prog. 1495/94 Protocollo Comune 4822 X 10 2 del 07/08/1996.

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.

Non esiste conformità tra stato dei luoghi.

Si elencano le seguenti difformità:

1 - Nel corpo principale le principali difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione interna dei locali al piano terra. Nello specifico il locale garage è stato suddiviso in tre locali disimpegnati.

2 - Nella capanna (annesso) si riscontrano le seguenti difformità:

a - diverso posizionamento delle aperture sul prospetto;

b - presenza di un volume coperto sul lato EST che si configura come un ampliamento non presente nel progetto agli atti.

Il punto 1 può essere sanato mediante CILA in sanatoria e successivo accatastamento.

Il punto 2.a richiede:

- una scia in sanatoria anche di carattere strutturale in quanto è relativa ad una diversa configurazione delle murature.

- una richiesta di compatibilità paesaggistica per la diversa configurazione del prospetto principale in quanto area vincolata.

Il punto 2.b non può essere sanato in quanto:

- nella zona specifica zona non sono consentiti aumenti di volumetria

- il volume edificato è al di sotto delle distanze dai confini

- il volume non era previsto nei vari interventi autorizzati.

Si prefigura quindi il seguente scenario per la regolarizzazione dell'immobile:

La sanatoria tramite SCIA della nuova distribuzione dei locali di cui al punto 1 e delle modifiche ai prospetti di cui al punto 2.a e la relativa richiesta di compatibilità paesaggistica.

SPESE STIMATE:

Verifica strutturale aperture: 3.500 € * (spese tecniche, sanzione e diritti segreteria)

Scia in sanatoria	3.550 €	(sanzione e diritti segreteria)
Richiesta di compatibilità paesaggistica:	516 €	(sanzione)
Ripristino dei luoghi di cui al punto 2.b:	3.500 €	(opere di demolizione e ripristino)
Nuovo accatastamento catasto: presentazione)	700 €	(spese tecniche più diritti di
Totale	11.726 €	

*Ipotesi in cui l'esito della verifica strutturale sia positivo. Altrimenti dovranno essere aggiunti gli oneri del progetto e dell'esecuzione dell'intervento.

La sanatoria di carattere strutturale prevede inoltre la segnalazione in procura dell'abuso e relativa sanzione, che generalmente decade dopo l'avvenuta sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene N° 1 - Casa colonica ubicata a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32

L'immobile è sito in Contrada Pantiere n. 32.

Trattasi di casa colonica e relativi annessi ristrutturati negli anni '90.

L'immobile è distribuito su 3 livelli fuori terra, il piano terra con dei locali cantina e garage, il piano primo dove è situata l'abitazione principale e il piano secondo dove è presente una soffitta abitabile.

L'immobile presenta un'ampia corte esterna di circa 2600 mq. L'accesso dalla via pubblica avviene attraverso un cancello carrabile e pedonale e un viale. In fronte all'immobile è presente un'ampia area parcheggio pavimentata.

Il sottoscritto estimatore:

Valutato il contesto territoriale e di mercato nel quale è inserito l'immobile;

Analizzato il mercato immobiliare recente nella zona su immobili simili;

Viste le quotazioni OMI relative ad immobili con caratteristiche di posizione e costruzioni analoghe a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo economico) variare da un minimo di 550 €/mq a 800 €/mq;

Viste le quotazioni OMI relative ad immobili con caratteristiche di posizione e costruzioni analoghe a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo civile) variare da un minimo di 800 €/mq a 1200 €/mq;

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima;

Visto il particolare contesto in cui il mondo dell'edilizia versa e più in generale sull'incertezza della situazione economica internazionale.

Ritiene congruo attribuire un valore di mercato al metro quadrato di superficie convenzionale di **780 €/mq**.

Tale valore unitario moltiplicato per i metri quadrati convenzionali dell'immobile 413,04 mq oggetto di stima porta ad un valore complessivo di € 322'171,20 detratti degli oneri stimati per la regolarizzazione genera un valore di € 322'171,20 - 11'726,00 = 310'945,20 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Casa colonica Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE N.32	413,04 mq	780,00 €/mq	€ 322'171,20	100,00%	€ 322'171,20 - 11'726,00 =
				Valore di stima:	€ 310'445,20

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.

Monte Roberto, li 19/01/2024

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

Ing. Ciattaglia Francesco

