

COMUNE DI OSTRÀ

PROVINCIA DI ANCONA

*STUDIO TECNICO*  
*Geom. GIANFRANCO SETTEMBRINI*

*PERIZIA SU IMMOBILI DEI SIG.RI*

.....  
*( Esecuzione Immobiliare 252/2023)*



Il sottoscritto Geometra Settembrini Gianfranco iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1421, con studio in Ostra via Po, 2, su incarico del Sig. Giudice Dott.ssa GIULIANA FILIPPELLO, in merito alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 252/2023 ha redatto la seguente perizia su porzione di proprietà immobiliare sita nel Comune di ANCONA in via ..... consistente in appartamento al piano terzo e cantina al piano terra, rispondendo ai quesiti posti in sede di incarico.

**PUNTO 1** In merito all'incarico ricevuto il sottoscritto, ed il Geom. Gabbianelli Moreno (collaboratore ed esecutore dell'APE richiesto) presa visione degli atti procedurali, ha concordato con il custode nominato Avv. Cinzia Tolomei la visita di rito, previo accordi telefonici concordandola per il giorno 19 del mese di Giugno alle ore 11,30.

L'avvocato suddetto aveva già provveduto ad entrare nella proprietà, con sostituzione delle chiavi di accesso per permettere l'ingresso e l'inizio delle operazioni di rito, per la verifica dell'unità immobiliare, la presa visione delle caratteristiche tecniche, costruttive ed impiantistiche e la redazione della documentazione fotografica.

**PUNTO 1a**

Si precisa che i beni oggetto della presente perizia, presi singolarmente potrebbero essere divisibili in due lotti e, più precisamente l'appartamento sito al piano terzo e la cantina al piano terra. Tale possibilità dovrebbe essere supportata da un frazionamento catastale (autorizzato eventualmente dal Sig. Giudice) in modo da permettere la vendita in due lotti. Ma vista l'esigua valutazione della cantina al piano terra il sottoscritto ritiene che non porterebbe alcun giovamento alla vendita dell'immobile, ma si ritiene che, con il locale al



piano terra, l'appartamento al piano terzo potrebbe averne una piccola rivalutazione essendo una unità di circa 70 mq. senza garage o altro locale da usare come spazio/ripostiglio. Alla luce di ciò il sottoscritto ritiene che è consigliabile non dividere la cantina dall'appartamento e procede quindi alla stima dei beni, considerandoli come unico lotto.

### **PUNTO 2a**

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Ancona e più precisamente in via .....

### **PUNTO 2b**

La proprietà, ubicata in via ..... è costituita da un appartamento posto al piano terzo e da una cantina al piano terra di un condominio, realizzato dall'Istituto Autonomo Case popolari nel 1950, identificato a Catasto al Foglio 14 con particella n. 188 subalterno 16, Categoria A/4 Classe 6 consistenza Vani 5,5 Rendita Catastale € 340,86. L'accesso avviene dalla via pubblica mediante portone condominiale con apertura elettrica. La proprietà è intestata, in regime di comunione legale dei beni ai Sigg. ri .....

### **PUNTO 2c**

L'unità in oggetto ha come dotazione comune con le altre unità immobiliari il vano scala, dotato di piccolo ascensore per l'accesso a tutte le unità immobiliari del civico n. 8 e di un corridoio al piano terra per l'accesso alle cantine.

Dalle visure presso il N. C. E. U. si è potuto verificare che non esiste nessun subalterno da identificare come parte comune per quanto riguarda la proprietà presa in esame perché non esiste l'elaborato planimetrico ma, sicuramente, sia il vano scala che l'androne di ingresso al piano terra, la corte esterna ed il corridoio di accesso alle cantine al piano terra possono essere, sicuramente,



considerati come spazi comuni.

### **PUNTO 2d**

Dalle verifiche urbanistiche e catastale si è potuto verificare sia la non corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale che la totale mancanza di una pratica edilizia presso gli archivi Comunali. La differenza catastale verificata riguarda la diversità delle murature, riportate nella planimetria e lo stato dei luoghi, con la muratura, posta a sinistra dell'ingresso dell'appartamento mancante rispetto alla planimetria. Sicuramente è stata demolita per ricavare più spazio nella parte giorno. Ho anche controllato la stessa muratura nell'appartamento al piano sottostante, per verificare se tale muratura fosse portante e riscontrato che, esiste quel muro ma è realizzato con tramezzi. Quindi penso che, oltre alla diversità dalle planimetrie catastali sembrerebbe che le modifiche siano quasi di impianto. Non ci sono riscontri, come già detto, con planimetrie depositate presso gli uffici Comunali.

[\(i documenti catastali, vengono allegati con la lettera "A"\)](#)

### **PUNTO 2e**

Per gli immobili periziati, la situazione attuale risulta essere la seguente:

1. la proprietà oggetto della perizia risulta libera da persone e cose.

### **PUNTO 2g**

Dall'esame dei certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona da me richiesti in data 03/10/2023 sui beni in oggetto di perizia risulta quanto segue:

1. ISCRIZIONE x IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO in data 14/12/1990 Registro Particolare 2947 Registro Generale 19220
2. TRASCRIZIONE x ATTO DI COMPRAVENDITA in data 25/01/1991



- Registro Particolare 2072 Registro Generale 2433
3. TRASCRIZIONE x SUCCESSIONE in data 08/06/1991 Registro Particolare 6651 Registro Generale 9546 Registro Particolare 10115 Registro Generale 14965
  4. TRASCRIZIONE x ATTO DI COMPRAVENDITA in data 04/10/1994 Registro Particolare 10115 Registro Generale 14965
  5. TRASCRIZIONE x ATTO DI COMPRAVENDITA in data 07/07/2004 Registro Particolare 10126 Registro Generale 16112
  6. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA x GARANZIA MUTUO in data 07/07/2004 TRASCRIZIONE PER SUCCESSIONE in data 08/06/1991 Registro Particolare 3562 Registro Generale 16113
  7. TRASCRIZIONE x ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 10/11/2023 in data 08/06/1991 Registro Particolare 17381 Registro Generale 24603

(Tutti i dati di quanto suddetto sono ben visibili nelle visure ipotecarie allegate con la lettera "B")

### **PUNTO 2h**

Sul fabbricato sito in via ..... (appartamento e cantina) risulta costituito un condominio, gestito da ..... Amministrazione Condomini srl.

Dalla situazione condominiale, risulta un atto di precetto, fatto dal Condominio nei confronti dei Sigg. ri ....., notificato in data 12/01/2018 per un importo di € 1.694,47 mentre al 31/12/2023 (ultimo bilancio approvato) risulta un debito da parte dei Sigg.ri ..... nei confronti del condominio pari ad € 4.026,73

### **PUNTO 2i**



La situazione urbanistica degli immobili risulta decisamente carente poiché, come ho già avuto modo di dire in precedenza, l'accesso agli atti non ha portato alla identificazione di alcun progetto relativo all'intero immobile tant'è che il Comune mi ha rilasciato una dichiarazione (che si allega agli atti) in cui dichiara che per lo stabile in oggetto non esiste nessuna pratica depositata.

[\(vedi mail del Comune di Ancona allegata sotto la lettera C\)](#)

## **PUNTO 2I**

Il fabbricato in via ..... rientra fra quelli per cui è previsto l'attestato di Prestazione Energetica per cui il sottoscritto, ha provveduto alla ricerca di eventuali attestati. Vista la mancanza di documentazione e la assenza dei proprietari, abbiamo rilevato la consistenza dell'impianto termico esistente, costituito da radiatori e caldaia a gas e proceduto alla redazione dell'Attestati di Prestazione Energetica.

La classe energetica dell'appartamento risulta essere la "F"

[\(Il certificato ed il contratto di affitto vengono inseriti come allegato D\)](#)

## **PUNTO 2m (stima dei beni)**

La stima dei beni oggetto della presenta perizia ha comportato la definizione delle superfici esclusivamente dalle misurazioni effettuate in loco non avendo nessun riscontro, e quindi nessuna conferma (urbanistica) da planimetrie comunali, garantendone comunque una definizione reale perché verificata in loco.

## **CALCOLO DELLE SUPERFICI**

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| 1. <i>Superficie appartamento</i> | = mq. 69,50 |
| 2. <i>Superficie cantina</i>      | = mq. 10,00 |
| 3. <i>Superficie balcone</i>      | = mq. 3,20  |



### **DEFINIZIONE DEI VALORI**

1. Appartamento	= mq. 69,50 x 1.500/mq = € 104.250,00
2. Cantina	= mq 10,00 x 700/mq = € 7.000,00
3. Balcone	= mq. 3,20 x 800/mq = € 2.560,00
	Dicasi € 113.810,00

=====

Nella definizione dei valori delle unità prese in considerazione si è tenuto conto, oltre alle indagini di mercato, e ai prezzi nelle zona in cui è ubicata la proprietà, sia dello stato di conservazione dell'immobile, del suo anno di realizzazione, e dei sistemi costruttivi adottati.

Alla luce di quanto suddetto il valore complessivo dei beni, allo stato attuale delle cose risulta essere:

**Euro 113.810,00 (dicasi centotredicimilaottocentodieci/00)**

Si allegano:

1. Planimetrie Catastali *(allegato A)*
2. Visure Conservatoria Registri Immobiliari *(allegato B)*
3. Mail del Comune di Ancona *(allegato C)*
4. Attestato di Prestazione Energetica e contratto di affitto *(allegato D)*
5. Documentazione Fotografica *(allegato E)*

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.  
Pianello di Ostra lì 25/06/2024

**(Geometra Settembrini Gianfranco)**

---

