

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisconti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 290/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 16/02/2024, il sottoscritto Geom. Bisconti Alessandro, con studio in Via Tavernelle, 170B - 60128 - Ancona (AN), email geom.bisconti@hotmail.it, PEC a.bisconti@pecgeometrian.it, Tel. 329 8787515, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Metauro, 63, 60126 Taglio di Torrette AN

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato adibito ad opificio di proprietà della Società **** Omissis ****. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e da locali accessori staccati dal corpo principale e posti sulla corte privata. L'accesso al fabbricato avviene dalla corte privata e raggiungibili da Via Metauro. L'area su cui insiste il fabbricato è prevalentemente ad uso residenziale ma è munita, nelle immediate vicinanze, di servizi commerciali. La zona è raggiungibile con mezzi pubblici.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Metauro, 63, 60126 Taglio di Torrette AN

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Tuttavia, sono state eseguite ulteriori verifiche accedendo ai servizi ipotecari e comunali.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato è circoscritto dalla corte privata che confina con altri lotti agricoli

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opificio-Locali spogliatoio-Uffici	2576,80 mq	2576,80 mq	1	2576,80 mq	4,80 m	TERRA-PRIMO
Magazzino	1075,08 mq	1075,08 mq	1	1075,08 mq	4,80 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				3651,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3651,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/10/1980 al 30/10/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99-100-151-152-153, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 12,75
Dal 30/10/1980 al 18/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99-100-151-152-153, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 14,98
Dal 18/12/1985 al 25/10/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99-100-151-152-153, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 14,98
Dal 25/10/1994 al 25/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99-100-151-152-153, Zc. 3



		Categoria D1 Rendita € 9.719,72
Dal 25/03/1997 al 28/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99-100-151-152-153, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 12.291,67
Dal 28/09/2001 al 27/09/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99-100-151-152-153, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 12.291,67
Dal 27/09/2002 al 08/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 12.291,67
Dal 08/10/2014 al 24/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 18.056,00
Dal 24/11/2014 al 14/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 18.056,00
Dal 14/06/2016 al 07/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 12.690,00
Dal 07/04/2017 al 14/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 99, Zc. 3 Categoria D1 Rendita € 12.690,00

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	99		3	D1				12690 €	TERRA-PRIMO	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
74	99										



Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. Tuttavia è stato richiesto, al comune di Ancona, l'accesso agli atti per verificare la regolarità urbanistica. Inoltre, è stato eseguito accesso agli atti catastali, per verificarne la regolarità e controllare le ipoteche sussistenti sull'immobile oggetto della presente perizia.

Dall'accesso agli atti, è stata constatata la regolarità urbanistica in quanto non sono state trovate difformità tra i documenti agli atti e lo stato dei luoghi.

PATTI

Lo stabilimento di lavorazione del legno è in funzionamento e sono presenti gli operai e i tecnici nell'area destinata agli uffici

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione ad eccezione di alcune infiltrazioni di acqua piovana che necessitano di interventi edilizi al fine di rimuovere tale infiltrazione

PARTI COMUNI

Il fabbricato insiste su area privata ad uso esclusivo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù costituita con **** Omissis **** per permettere l'accesso al fondo con il proprio personale o mezzi per svolgere tutte quelle attività che permettono di mantenere efficiente l'elettrodotto esistente o effettuare lavorazioni utili a migliorarne il funzionamento e/o la sua sostituzione.

Servitù registrata con atto n. RG 1938 e RP 1276 del 02/02/1999 Costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del corpo fabbricato principale è in cemento armato precompresso e le murature perimetrali realizzate con materiale prefabbricato con materiale isolante. La copertura è realizzata con solaio prefabbricato con manto di copertura di eternit con isolante. Le finiture interne sono costituite da pavimenti in pressopoggianti su massetto in calcestruzzo e vespaio in pietrame. Le finiture delle pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. I servizi igienico sanitari sono rifiniti con piastrelle in grès. La copertura è



provvista di pannelli fotovoltaici.

I fabbricati secondari sono realizzati in muratura e copertura a falda con struttura in acciaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato è occupato dalla società **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1980 al 16/12/2016	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2016 al 14/05/2024	**** Omissis ****	TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Iscritto a ANCONA il 30/11/2016
Reg. gen. 22522 - Reg. part. 3664
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 400.000,00
Percentuale interessi: 3,387 %

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI**
Trascritto a ANCONA il 02/02/1999
Reg. gen. 1938 - Reg. part. 1276
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
Trascritto a ANCONA il 20/12/2016
Reg. gen. 24107 - Reg. part. 16938
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 12/01/2024
Reg. gen. 597 - Reg. part. 458
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della ipoteca e, contestualmente, corrispondere per la loro



annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione urbanistica delle aree risulta:

- Zone Territoriali Omogenee: ZONA E
- PRG-Zonizzazione: Z.S.I. artigianali ed industriali art. 72.9.1
- Sulle aree non sono presenti vincoli

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti al Comune di Ancona in data 16/04/2024 con presa visione dei documenti urbanistici depositati in data 10/05/2024.

I documenti depositati certificano la regolarità urbanistica edilizia dell'immobile e saranno allegate alla presente perizia.

Tali documenti sono:

- Concessione Edilizia n. 131 del 20/07/1967
- Concessione Edilizia in Variante n. 41318/6883 del 23/08/1968
- Autorizzazione di Abitabilità protocollo n 153 del 25/11/1968

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto allo stato dei luoghi attuale e regolarizzato dalle licenze concesse dall'ufficio tecnico competente del Comune di Ancona

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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** - Fabbricato artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Metauro, 63, 60126 Taglio di Torrette AN

Trattasi di un fabbricato adibito ad opificio di proprietà della Società **** Omissis ****. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e da locali accessori staccati dal corpo principale e posti sulla corte privata. L'accesso al fabbricato avviene dalla corte privata e raggiungibili da Via Metauro. L'area su cui insiste il fabbricato è prevalentemente ad uso residenziale ma è munita, nelle immediate vicinanze, di servizi commerciali. La zona è raggiungibile con mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 99, Zc. 3, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 99

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

Valore di stima del bene: € 978.703,84

Metodo di stima adottato : Stima in base al valore nominale.

Il metodo applicato per il calcolo del valore nominale degli immobili, è quello indicato nelle "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge finanziaria 2007)."

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie commerciale (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove "Val OMI MIN e Val OMI MAX" indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato o, in assenza, a quella limitrofa o analoga censita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:



$$K = (K1 + 3 K2) / 4$$

Per risalire ai valori OMI minimo e massimo, è stato fatto riferimento ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate Sezione Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Ancona (AN) - Via Metauro, 63, 60126 Taglio di Torrette AN	3651,88 mq	268,00 €/mq	€ 978.703,84	100,00%	€ 978.703,84
				Valore di stima:	€ 978.703,84

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.

Ancona, li 05/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisconti Alessandro



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ancona (AN) - Via Metauro, 63, 60126 Taglio di Torrette AN

Trattasi di un fabbricato adibito ad opificio di proprietà della Società **** Omissis ****. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e da locali accessori staccati dal corpo principale e posti sulla corte privata. L'accesso al fabbricato avviene dalla corte privata e raggiungibili da Via Metauro. L'area su cui insiste il fabbricato è prevalentemente ad uso residenziale ma è munita, nelle immediate vicinanze, di servizi commerciali. La zona è raggiungibile con mezzi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 99, Zc. 3, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 99 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La destinazione urbanistica delle aree risulta: - Zone Territoriali Omogenee: ZONA E - PRG-Zonizzazione: Z.S.I. artigianali ed industriali art. 72.9.1 - Sulle aree non sono presenti vincoli



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 290/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Metauro, 63, 60126 Taglio di Torrette AN		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 74, Part. 99, Zc. 3, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fig. 74, Part. 99	Superficie	3651,88 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione ad eccezione di alcune infiltrazioni di acqua piovana che necessitano di interventi edilizi al fine di rimuovere tale infiltrazione		
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato adibito ad opificio di proprietà della Società **** Omissis ****. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e da locali accessori staccati dal corpo principale e posti sulla corte privata. L'accesso al fabbricato avviene dalla corte privata e raggiungibili da Via Metauro. L'area su cui insiste il fabbricato è prevalentemente ad uso residenziale ma è munita, nelle immediate vicinanze, di servizi commerciali. La zona è raggiungibile con mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il fabbricato è occupato dalla società **** Omissis ****		

