
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grippa Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 189/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarità..... | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| 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..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 189/2023 del R.G.E..... | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 495.876,29 | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 17 |



INCARICO

All'udienza del 22/09/2023, il sottoscritto Ing. Grippa Filippo, con studio in Via 25 aprile 28b - 60125 - Ancona (AN), email filgri@libero.it, PEC filippo.grippa@ingpec.eu, Tel. 3929176208, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 68 (Coord. Geografiche: 43.62510, 13.38385)

DESCRIZIONE

Il bene immobile che costituisce il lotto unico, consiste in una villetta ubicata in via Guglielmo Marconi 68 Falconara Marittima (AN), distinta catastalmente al fg 4, mappale 761, sub 2 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****.

L'immobile è ubicato in zona periferica, lungo la via Guglielmo Marconi in località Castelferretti e risulta essere stato oggetto di un intervento completo di demolizione e ricostruzione con contestuale aumento volumetrico ai sensi del Piano Casa del fabbricato originario tra gli anni 2014 e 2018. L'immobile consiste come detto in una villetta monofamiliare caratterizzata da un assetto planivolumetrico molto particolare ed articolato.

L'ingresso alla proprietà è lungo la via Marconi attraverso un cancelletto pedonale che permette l'accesso alla corte e quindi all'abitazione, protetta da portoncino blindato. L'ingresso si apre verso un disimpegno e quindi un'ampia zona giorno caratterizzata da un soppalco con struttura in metallo, attraverso il quale si accede ad un terrazzo che affaccia sul prospetto ovest. Dal soggiorno attraverso una scalinata interna a vista si arriva ad un altro ambiente giorno dislocato ad una quota di calpestio inferiore, in progetto definita zona tv, e quindi ad un locale tecnico. Attraverso invece una rampa si accede alla zona notte, dislocata ad un livello superiore, e caratterizzata dalla presenza di due cabine armadio, una camera da letto ed un bagno. In totale sono presenti quindi due bagni uno come appena detto nella zona notte e l'altro accessibile dal disimpegno posto all'ingresso. Dalla zona giorno attraverso un'ampia porta finestra scorrevole si ha accesso ad una tipica corte interna, caratterizzata da più livelli sul più alto dei quali, raggiungibile anche dalla camera da letto, trova posto una vasca esterna idromassaggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Villetta ubicata a Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 68

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

NORD - ALTRA PROPRIETA';
 EST - ALTRA PROPRIETA';
 SUD - ALTRA PROPRIETA';
 OVEST - VIA GUGLIELMO MARCONI;

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|----------|
| Villino | 130,42 mq | 159,23 mq | 1 | 159,23 mq | 3,50 m | terra |
| Villino | 50,78 mq | 67,66 mq | 1 | 67,66 mq | 2,70 m | primo |
| Soppalco praticabile | 17,31 mq | 17,31 mq | 0,35 | 6,06 mq | 2,65 m | soppalco |
| Cortile | 77,31 mq | 77,31 mq | 0,20 | 15,46 mq | 0,00 m | primo |
| Cortile | 21,00 mq | 21,00 mq | 0,20 | 4,20 mq | 0,00 m | terra |
| Terrazza | 9,15 mq | 9,15 mq | 0,20 | 1,83 mq | 0,00 m | primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 254,44 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 254,44 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Ci si rimette alla cronistoria catastale desumibile dalla Relazione notarile;

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 4 | 761 | 2 | | A3 | 1 | 7,5 | 105 mq | 484,18 € | T-1 | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come indicato la consistenza attuale dell'immobile costituente il cespite deriva da un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato originario che risulta ancora rappresentato nella planimetria catastale; il procedimento abilitativo urbanistico edilizio non risulta concluso e la planimetria catastale non risulta essere stata aggiornata;

si precisa inoltre che nella visura catastale oggi disponibile sono riportati i sub 1 e 2 riferiti entrambi all'immobile in questione;

PRECISAZIONI

Come indicato la consistenza attuale dell'immobile costituente il cespite deriva da un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato originario che risulta ancora rappresentato nella planimetria catastale; il procedimento abilitativo urbanistico edilizio non risulta concluso e la planimetria catastale non risulta essere stata aggiornata;

il permesso di costruire che legittima l'intervento di demolizione e ricostruzione non risulta alla data di redazione della presente perizia chiuso con la presentazione di Comunicazione di Fine lavori e successiva o contestuale SCA Segnalazione Certificata di Agibilità;

inoltre come accertato nel corso dell'accesso agli atti, la richiedente del Permesso di Costruire ed eseguita sig.ra **** Omissis **** non risulta abbia saldato la quota del Costo di costruzione pari a € 4.003,71; tale quota dovrà essere saldata prima della presentazione della Comunicazione di Fine lavori e presentazione della SCA.



PATTI

Nessuno in particolare;

STATO CONSERVATIVO

Lo stato attuale e rilevato dell'immobile al lotto, consistente in una villetta monofamiliare, risulta il frutto di un intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile originario; l'intervento è stato eseguito tra gli anni 2014 e 2018 e lo stato conservativo ad oggi risulta se non pari al nuovo, sicuramente ottimo;

PARTI COMUNI

Il bene al lotto consiste in un fabbricato monofamiliare pertanto non sono presenti parti comuni con altri immobili;

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno in particolare;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Precisando innanzitutto che il livello delle finiture è molto alto e che il livello manutentivo è ottimo e di poco inferiore a quello che caratterizza i fabbricati edificati da nuovo, si provvederà di seguito ad indicare le principali caratteristiche costruttive dell'immobile in questione:

Fondazioni - fondazioni in calcestruzzo armato, da quanto riferito, di tipo profondo;

Esposizione: il fronte principale lungo la via Marconi è esposto a ovest;

Altezza interna utile: l'altezza utile interna essendo la copertura di diversi tipi, da piana a padiglione va da un minimo di 270cm ad un massimo di 581cm in corrispondenza del colmo della porzione con copertura a padiglione;

Str. verticali: la struttura del fabbricato è del tipo intelaiato in calcestruzzo armato ed acciaio; è stata realizzata nell'ambito dell'intervento di demolizione e ricostruzione una cortina di pali per contenere il salto geomorfologico esistente a monte e sul lato sud;

Solai: le strutture di orizzontamento - copertura e di interpiano - sono del tipo misto con travi principali in acciaio e struttura secondaria e tavolato in legno;

Copertura: la tipologia di copertura è eterogenea e va da quella piana e quella a padiglione e tre falde; la struttura delle coperture è a vista;

Manto di copertura: le coperture risultano ventilate, coibentate e protette da guaina ardesiata di colore grigio;

Pareti esterne ed interne: l'involucro esterno del fabbricato è del tipo a cassetta mentre le tramezzature interne sono in cartongesso;

Pavimentazione interna: la pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato di formato grande stonalizzate sulle tinte del *corten*;

Infissi esterni ed interni: le porte interne risultano in legno tamburato e gli infissi in legno lamellare con vetrocamera;

Scale: la scalinata interna che conduce agli ambienti giorno al piano terra posti a quota inferiore è in calcestruzzo armato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, l'impianto



di riscaldamento è del tipo radiante a pavimento;

Terreno esclusivo: la corte interna esclusiva è pavimentata e caratterizzata dalla presenza di una vasca idromassaggio;

Posto auto: non esiste in dotazione posto auto esclusivo; è buona la disponibilità dei parcheggi pubblici a pagamento in zona;

Soffitta, cantina o simili: il locale tecnico che contiene gli impianti è posto in continuità all'ambiente giorno posto a quota inferiore;

Dotazioni condominiali: trattasi di fabbricato monofamiliare occupante per intero il lotto di pertinenza;

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dalla esecutata sig.ra **** Omissis **** e dal suo coniuge;

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 12/03/1993 al 20/12/2012 | **** Omissis **** | dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | 10/09/1993 | 23 | 233 | | |
| Dal 20/12/2012 al 14/02/2014 | **** Omissis **** | dichiarazione di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |



| | | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|--|
| | | | 07/03/2013 | 404 | 9990 | |
| Dal 20/12/2012 al 14/02/2014 | **** Omissis **** | dichiarazione di successione | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | | | | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | 27/02/2013 | 404 | 9990 | | | |
| Dal 14/02/2014 | **** Omissis **** | compravendita | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | dott. Antonino Praticò | 14/02/2014 | 14647 | 5770 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | 18/02/2014 | 1150 | | | | |

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 25/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **ipoteca legale** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Ancona il 27/04/2016
 Reg. gen. 7494 - Reg. part. 1196
 Importo: € 324.836,69
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 324.836,69
 Percentuale interessi: 2,90 %
 Rogante: dott. Antonino Praticò
 Data: 20/04/2016
 N° repertorio: 15995
 N° raccolta: 6629
- **atto esecutivo** derivante da verbale pignoramento immobili
 Iscritto a Ancona il 06/09/2023
 Reg. gen. 19339 - Reg. part. 13652
 Importo: € 324.836,69
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Note: il richiedente del pignoramento eseguito dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Ancona risulta lo Studio Legale Mannocchi & Fioretti lgt. Arnaldo da Brescia n. 9 Roma;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.
- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca. Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile costituente il lotto unico in questione risulta essere stato originariamente edificato negli anni 50' per poi essere oggetto nel corso degli anni di vari interventi di manutenzione e sistemazioni varie legittimati dal punto di vista edilizio ed urbanistico da istanze presentate presso gli uffici del Comune di Falconara; il fabbricato attualmente è ubicato in zona B (zona completamento) sub Ambito territoriale B1 Z.U.D. 1,



normata dall'art. 7,8,9,31 e 26 delle NTA.

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

Gli interventi edilizi che hanno avuto per oggetto il fabbricato in questione, recuperati nel corso dell'accesso agli atti presso lo sportello unico Edilizia del Comune di Falconara Marittima (AN) sono i seguenti:

- 1 - Autorizzazione Edilizia rilasciata ai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** n. 4314 del 30/06/1974 a "poter recintare la loro proprietà sita in via Baldelli a Falconara Marittima";
- 2 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 693 prot. n. 6479, pratica n. 608 del 11/07/1990 rilasciata alla sig.ra **** Omissis **** relativa alla Costruzione di n. 3 locali di sgombero e una tettoia;
- 3 - Autorizzazione prot. n. 14259/399 del 16/07/1993 ai sensi dell'art. 31 della Legge 47 del 05/08/1978 rilasciata alla sig.ra **** Omissis **** relativa agli interventi di: sostituzione impianto termico, sostituzione impianto idrico, sostituzione pavimenti, sostituzione porte, sostituzione finestre.

l'intervento che segue ora è quello che ha configurato il fabbricato così come oggi rilevabile:

- 4 - Permesso di Costruire 60/2014 prot. 33160 del 21/08/2014 Demolizione e Ricostruzione edificio unifamiliare con ampliamento ai sensi della LR 22/2009 Piano Casa; rilasciato alla sig.ra **** Omissis ****;
- 5 - prima variante al PdC 60/2014 SCIA 388/2017 presentata il 31/07/2017 riferibile a modifiche non sostanziali dello stato di progetto riportato nel titolo abilitativo originario, presentata dalla sig.ra **** Omissis ****;
- 6 - seconda variante al PdC 60/2014 SCIA 507/2018 presentata il 26/09/2018 riferibile a modifiche non sostanziali dello stato di progetto riportato nel titolo abilitativo originario, presentata dalla sig.ra **** Omissis ****;

l'iter autorizzativo di questo intervento risulta non concluso vista la mancanza della comunicazione di fine lavori e della presentazione dell'Agibilità;

l'indicazione posta di immobile non agibile si riferisce al fatto che l'immobile in questione non è dotato di certificato di agibilità;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Precisando nuovamente che l'iter autorizzativo relativo all'intervento di Demolizione e Ricostruzione con ampliamento volumetrico ai sensi del Piano Casa non risulta concluso vista la mancanza della Comunicazione di Fine Lavori e della SCA Segnalazione Certificata Agibilità, la cui presentazione è legata al pagamento della quota di Costo di Costruzione ancora non versata e pari a € 4.003,71, oltre che alla presentazione della variazione



catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, le difformità di seguito indicate fanno riferimento al confronto tra lo stato rilevato e lo stato di progetto riportato nella seconda variante al PdC 60/2014 presentato con la SCIA 507/2018 del 26/09/2018. Lo stato rilevato è sostanzialmente quello indicato nello stato di progetto della seconda variante, eccezion fatta per:

- 1 - realizzazione di superficie impermeabile pavimentata in gres in luogo di quella con tavolato in legno permeabile all'interno della corte;
 - 2 - realizzazione di scala a pioli in acciaio in luogo di quella a rampa unica in acciaio prevista in progetto per accedere al soppalco;
 - 3 - realizzazione di piccola spalletta di contenimento del mobile prossimo alla porta finestra che conduce dall'ambiente giorno alla corte interna;
 - 4 - realizzazione di tramezzo divisorio che delimita il disimpegno di ingresso separandolo dalla zona giorno;
 - 5 - realizzazione di tramezzo divisorio nella camera da letto di altezza h= 200cm;
 - 6 - realizzazione di pensilina a protezione dell'ingresso sul prospetto ovest in luogo della mensola vetrata prevista inizialmente in progetto a protezione anche della finestra oltre che del portoncino di ingresso;
- l'elenco delle difformità di cui sopra riprende quello riportato negli elaborati grafici allegati alla presente relazione al fine di renderlo più facilmente comprensibile; tali difformità essendo il titolo abilitativo ancora non concluso potrebbero essere sanate con una SCIA in sanatoria;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene al lotto consiste in un fabbricato monofamiliare pertanto non sono ravvisabili oneri condominiali;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene immobile consiste in un fabbricato civile monofamiliare - villetta - e della relative pertinenze comprese in un unico lotto;

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 68
Il bene immobile che costituisce il lotto unico, consiste in una villetta ubicata in via Guglielmo Marconi 68 Falconara Marittima (AN), distinta catastalmente al fg 4, mappale 761, sub 2 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. L'immobile è ubicato in zona periferica, lungo la via Guglielmo Marconi in località Castelferretti e risulta essere stato oggetto di un intervento completo di demolizione e ricostruzione con contestuale aumento volumetrico ai sensi del Piano Casa del fabbricato originario tra gli anni 2014 e 2018. L'immobile consiste come detto in una villetta monofamiliare caratterizzata da un assetto planivolumetrico molto particolare ed articolato. L'ingresso alla proprietà è lungo la via Marconi attraverso un cancelletto pedonale che permette l'accesso alla corte e quindi all'abitazione, protetta da portoncino blindato. L'ingresso si apre verso un disimpegno e quindi un'ampia zona giorno caratterizzata da un soppalco con struttura in metallo, attraverso il quale si accede ad un terrazzo che affaccia sul prospetto ovest. Dal soggiorno attraverso una scalinata interna a vista si arriva ad un altro ambiente giorno dislocato ad una quota di calpestio inferiore, in progetto definita zona tv, e quindi ad



un locale tecnico. Attraverso invece una rampa si accede alla zona notte, dislocata ad un livello superiore, e caratterizzata dalla presenza di due cabine armadio, una camera da letto ed un bagno. In totale sono presenti quindi due bagni uno come appena detto nella zona notte e l'altro accessibile dal disimpegno posto all'ingresso. Dalla zona giorno attraverso un'ampia porta finestra scorrevole si ha accesso ad una tipica corte interna, caratterizzata da più livelli sul più alto dei quali, raggiungibile anche dalla camera da letto, trova posto una vasca esterna idromassaggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 761, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 508.880,00

Lo scopo della seguente stima è quello di determinare, in maniera cautelativa, il più probabile valore di mercato dei beni immobili in questione, ovvero secondo la definizione data dall'*International Valuations Standards* "...il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per la stima si attingerà a metodologie valutative di generale accettazione, e in particolare considerando la finalità della perizia, la tipologia edilizia, il tessuto socio economico di inserimento, lo scrivente per la valutazione del bene, redigerà la stima analitica.

Il valore di stima degli immobili in generale discende dal valore di riferimento che rappresenta il valore di mercato di immobili nello stato conservativo più frequente in zona. Il valore di stima dell'immobile si ricava moltiplicando il valore ottenuto dal prodotto tra il valore di riferimento e la superficie commerciale dell'immobile, moltiplicato con un coefficiente di differenziazione C, ottenuto come prodotto di coefficienti Ci, che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche rilevate. La superficie commerciale è ottenuta misurando l'unità immobiliare al lordo delle pareti, considerando al 100% quelle interne ed esterne, al 50% quelle in comune. I balconi, e le pertinenze in genere vengono considerati in funzione di opportuni coefficienti di destinazione.

L'estimatore individua il valore più probabile ovvero il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione delle condizioni di mercato in cui viene espresso il giudizio. Si tratta di una supposizione teorica caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

il bene immobile in questione si pone quale immobile singolare in quanto sia per tipologia che per caratteristiche costruttive e di finitura non trova comparabili nella zona, pertanto il valore di riferimento applicabile in zona è stato opportunamente calibrato per tener conto di questo aspetto.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 68 | 254,44 mq | 2.000,00 €/mq | € 508.880,00 | 100,00% | € 508.880,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 508.880,00 |

Valore di stima: € 508.880,00



Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - presentazione SCIA sanatoria | 4000,00 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica - presentazione Comunicazione fine lavori e successiva o contestuale Segnalazione Certificata Agibilità | 3000,00 | € |
| Altro - saldo del costo di costruzione da corrispondere al Comune di Falconara preliminarmente alla presentazione della fine lavori | 4003,71 | € |
| Altro - presentazione variazione catastale | 2000,00 | € |

Valore finale di stima: € 495.876,29

Dal totale appena calcolato bisogna detrarre:

1 - l'importo della somma relativa al Costo di Costruzione da saldare preliminarmente alla presentazione della Comunicazione di Fine lavori e quindi della SCA segnalazione certificata di Agibilità pari a € 4.003,71;

2 - costi per la presentazione della sanatoria date le difformità interne ed esterne rilevate e pagamento delle oblazioni perviste per un totale di € 4.000,00;

3 - costi per la presentazione di Variazione Catastale pari a € 2000,00;

4 - costi per la presentazione di Comunicazione di Fine Lavori e contestuale o successiva SCA Segnalazione Certificata Agibilità pari a € 3000,00;

sommano in totale le detrazioni € 13.003,71;

pertanto il valore di stima risulta essere il seguente:

€ 508880,00 - € 13.003,71 = € 495.876,29;

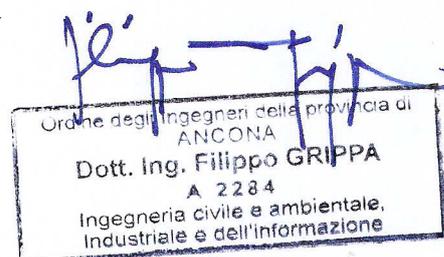
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna in particolare

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 26/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Grippa Filippo



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - elaborati grafici stato rilevato ed indicazione difformità (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - stralcio mappa catastale (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica e visure ipocatastali (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - stralcio aerofotogrammetrico (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio PRG (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - atti abilitativi urbanistici (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATI GRAFICI ULTIMO ATTO ABILITATIVO (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO REP 14647 DEL 14 02 2014 (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTI (Aggiornamento al 25/03/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 68

Il bene immobile che costituisce il lotto unico, consiste in una villetta ubicata in via Guglielmo Marconi 68 Falconara Marittima (AN), distinta catastalmente al fg 4, mappale 761, sub 2 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. L'immobile è ubicato in zona periferica, lungo la via Guglielmo Marconi in località Castelferretti e risulta essere stato oggetto di un intervento completo di demolizione e ricostruzione con contestuale aumento volumetrico ai sensi del Piano Casa del fabbricato originario tra gli anni 2014 e 2018. L'immobile consiste come detto in una villetta monofamiliare caratterizzata da un assetto planivolumetrico molto particolare ed articolato. L'ingresso alla proprietà è lungo la via Marconi attraverso un cancelletto pedonale che permette l'accesso alla corte e quindi all'abitazione, protetta da portoncino blindato. L'ingresso si apre verso un disimpegno e quindi un'ampia zona giorno caratterizzata da un soppalco con struttura in metallo, attraverso il quale si accede ad un terrazzo che affaccia sul prospetto ovest. Dal soggiorno attraverso una scalinata interna a vista si arriva ad un altro ambiente giorno dislocato ad una quota di calpestio inferiore, in progetto definita zona tv, e quindi ad un locale tecnico. Attraverso invece una rampa si accede alla zona notte, dislocata ad un livello superiore, e caratterizzata dalla presenza di due cabine armadio, una camera da letto ed un bagno. In totale sono presenti quindi due bagni uno come appena detto nella zona notte e l'altro accessibile dal disimpegno posto all'ingresso. Dalla zona giorno attraverso un'ampia porta finestra scorrevole si ha accesso ad una tipica corte interna, caratterizzata da più livelli sul più alto dei quali, raggiungibile anche dalla camera da letto, trova posto una vasca esterna idromassaggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 761, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile costituente il lotto unico in questione risulta essere stato originariamente edificato negli anni 50' per poi essere oggetto nel corso degli anni di vari interventi di manutenzione e sistemazioni varie legittimati dal punto di vista edilizio ed urbanistico da istanze presentate presso gli uffici del Comune di Falconara; il fabbricato attualmente è ubicato in zona B (zona completamento) sub Ambito territoriale B1 Z.U.D. 1, normata dall'art. 7,8,9,31 e 26 delle NTA.

Prezzo base d'asta: € 495.876,29



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 189/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 495.876,29

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi 68 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 761, Sub. 2, Categoria A3 | Superficie | 254,44 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato attuale e rilevato dell'immobile al lotto, consistente in una villetta monofamiliare, risulta il frutto di un intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile originario; l'intervento è stato eseguito tra gli anni 2014 e 2018 e lo stato conservativo ad oggi risulta se non pari al nuovo, sicuramente ottimo; | | |
| Descrizione: | Il bene immobile che costituisce il lotto unico, consiste in una villetta ubicata in via Guglielmo Marconi 68 Falconara Marittima (AN), distinta catastalmente al fg 4, mappale 761, sub 2 di proprietà della sig.ra **** Omissis ****. L'immobile è ubicato in zona periferica, lungo la via Guglielmo Marconi in località Castelferretti e risulta essere stato oggetto di un intervento completo di demolizione e ricostruzione con contestuale aumento volumetrico ai sensi del Piano Casa del fabbricato originario tra gli anni 2014 e 2018. L'immobile consiste come detto in una villetta monofamiliare caratterizzata da un assetto planivolumetrico molto particolare ed articolato. L'ingresso alla proprietà è lungo la via Marconi attraverso un cancelletto pedonale che permette l'accesso alla corte e quindi all'abitazione, protetta da portoncino blindato. L'ingresso si apre verso un disimpegno e quindi un'ampia zona giorno caratterizzata da un soppalco con struttura in metallo, attraverso il quale si accede ad un terrazzo che affaccia sul prospetto ovest. Dal soggiorno attraverso una scalinata interna a vista si arriva ad un altro ambiente giorno dislocato ad una quota di calpestio inferiore, in progetto definita zona tv, e quindi ad un locale tecnico. Attraverso invece una rampa si accede alla zona notte, dislocata ad un livello superiore, e caratterizzata dalla presenza di due cabine armadio, una camera da letto ed un bagno. In totale sono presenti quindi due bagni uno come appena detto nella zona notte e l'altro accessibile dal disimpegno posto all'ingresso. Dalla zona giorno attraverso un'ampia porta finestra scorrevole si ha accesso ad una tipica corte interna, caratterizzata da più livelli sul più alto dei quali, raggiungibile anche dalla camera da letto, trova posto una vasca esterna idromassaggio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | l'immobile risulta occupato dalla esecutata sig.ra **** Omissis **** e dal suo coniuge; | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 27/04/2016
Reg. gen. 7494 - Reg. part. 1196
Importo: € 324.836,69
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 324.836,69
Percentuale interessi: 2,90 %
Rogante: dott. Antonino Praticò
Data: 20/04/2016
N° repertorio: 15995
N° raccolta: 6629
- **atto esecutivo** derivante da verbale pignoramento immobili
Iscritto a Ancona il 06/09/2023
Reg. gen. 19339 - Reg. part. 13652
Importo: € 324.836,69
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: il richiedente del pignoramento eseguito dall'Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Ancona risulta lo Studio Legale Mannocchi & Fioretti lgt. Arnaldo da Brescia n. 9 Roma;

