
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Emanuele Saraceni nel Procedimento Esecutivo Immobiliare iscritto al n. 141/2024 R.G.E.

promosso da

società IQUERA ITALIA S.P.A. – creditrice procedente

con sede a Roma (RM) in via A. Ravà n. 75;

codice fiscale e partita iva: 07710101002;

rappresentata e difesa dall'Avv. Pietro Davide Sarti con studio professionale a Roma (RM) in via G. Paisiello n. 15;

elettivamente domiciliata presso lo studio professionale del suo rappresentante e difensore;

contro

LOTTO UNICO **CESPITI IMMOBILIARI A E A1**

INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Ing. Emanuele Saraceni, con studio professionale a Castelfidardo (AN) in via G. Matteotti n. 36, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. 2131 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Ancona al n. 289, in data 10 luglio 2024 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nel procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 141/2024 R.G.E., presso il Tribunale di Ancona, promosso dalla società IQUERA ITALIA S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Pietro Davide Sarti con studio professionale a Roma (RM) in via G. Paisiello n. 15, contro i sig.ri

- , quale debitrice eseguita con i seguenti diritti:
 - piena proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7, censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 49 particella 188 sub 24;
 - piena proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 49 particella 188 sub 32;
- , quale debitore eseguito con i seguenti diritti:
 - piena proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7, censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 49 particella 188 sub 24;
 - piena proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 49 particella 188 sub 32;

oggetto di pignoramento e istanza di vendita.

In data 18 luglio 2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito. Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello fissava l'udienza per l'audizione del creditore procedente, degli esecutati, dei creditori intervenuti, dei creditori iscritti non intervenuti e dei comproprietari per il giorno 19 novembre 2024. Per il deposito e la trasmissione, ai creditori procedenti o intervenuti e ai debitori, della perizia veniva concesso il termine di trenta giorni prima

dell'udienza ovvero del giorno 20 ottobre 2024.

Allo scopo di prendere visione dei luoghi e quindi poter reperire tutti gli elementi necessari per espletare al meglio l'incarico ricevuto e rispondere in maniera esaustiva ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, si è provveduto a fissare un sopralluogo per il giorno 3 settembre 2024 presso gli immobili oggetto di pignoramento e istanza di vendita avvisando, mediante comunicazioni datate 14 agosto 2024, la società IQUERA ITALIA S.P.A., per mezzo dell'Avv. Pietro Davide Sarti quale rappresentante e difensore all'indirizzo PEC pietrodavidesarti@ordineavvocatiroma.org, i sig.ri e , per mezzo di lettera raccomandata a/r n. 20064873779-4 utilizzando il servizio della società Poste Italiane S.p.A., e l'Avv. Enzo Di Maria, quale Custode Giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello con provvedimento del 10 luglio 2024, all'indirizzo PEC enzo.dimaria@pec-ordineavvocatiancona.it, che si allegano unitamente alle ricevute di avvenuta consegna dei messaggi di posta elettronica certificata e dell'avviso di ricevimento della lettera raccomandata a/r (v. allegato n. 1).

Del sopralluogo effettuato è stato redatto il relativo verbale (v. allegato n. 2).

Inoltre si è provveduto ad inoltrare, in data 20 luglio, una richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi presso il Comune Ancona (AN) per poter ricostruire le pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare (v. allegato n. 3).

Sono state reperite le planimetrie catastali dei cespiti oggetto della presente perizia (v. allegato n. 4), l'elaborato planimetrico parziale e l'elenco dei subalterni assegnati parziale (v. allegato n. 5) dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune Ancona (AN) al foglio 49 particella 188, di cui i cespiti oggetto della presente relazione fanno parte, e uno stralcio della mappa catastale (v. allegato n. 6) comprendente lo stesso immobile, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali.

PREMESSA

I cespiti, oggetto di pignoramento nel presente procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 141/2024 R.G.E. presso il Tribunale di Ancona, sono costituiti dai seguenti immobili ubicati nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7:

- **bene A** – unità immobiliare ad uso abitativo;

- **bene A1** – unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza.

I diritti reali immobiliari di piena proprietà che sono stati sottoposti ad esecuzione in danno (a pignoramento) dall'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni presso il Tribunale di Ancona, con atto di pignoramento immobiliare notificato ai sig.ri [] e [] per mezzo di lettere raccomandate a/r rispettivamente n. 668392840030-3 e n. 668392840031-5 in data 27 maggio 2024 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentazione n. 27 del 20 giugno 2024, al n. 13259 del registro generale e al n. 9538 del registro particolare, spettano:

- per la quota di 1/2 relativamente ai beni A e A1 alla sig.ra [];
- per la quota di 1/2 relativamente ai beni A e A1 al sig. [].

Trattandosi di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo con la relativa pertinenza, non si è valutata l'opportunità di suddividere i cespiti in lotti per la vendita per cui è presente un Lotto Unico.

I beni sono censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) come illustrato nella seguente tabella:

Lotto	Bene	Foglio	Particella	Sub	Categoria – Destinazione	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	A	49	188	24	A/2 – abitazione di tipo civile	3	3,5 vani	343,44
	A1	49	188	32	C/2 – locale di deposito	2	3 mq	18,75

TEMPESTIVITA' DEL DEPOSITO E COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile risulta completa e depositata tempestivamente (entro 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita).

Infatti l'istanza di vendita è stata depositata, da parte della società IQUERA ITALIA S.P.A., in data 8 luglio 2024 e la stessa ha provveduto lo stesso giorno al deposito del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sostitutiva della documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del codice di procedura civile.

LOTTO UNICO

Il Lotto Unico è formato dai seguenti beni ubicati nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7:

- **bene A** – unità immobiliare ad uso abitativo;
- **bene A1** – unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza.

TITOLARITA'

I cespiti che costituiscono il Lotto Unico, oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

➤

➤

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- piena proprietà per la quota di 1/2 della sig.ra
- piena proprietà per la quota di 1/2 del sig. .

DESCRIZIONE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) e un'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza (bene A1) facenti parte di un fabbricato di notevoli dimensioni e di forma pressoché parallelepida, con due piani sottostrada e tre piani in elevazione, ubicato nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7. Si tratta di una zona fortemente urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale e artigianale. Oltre alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, comprende altre unità immobiliari ad uso abitativo, due uffici e un laboratorio al piano terra, locali di deposito, un'autorimessa, un'unità di categoria D/7 al piano primo sottostrada e un'unità di categoria D/8 sempre al piano primo sottostrada. L'accesso ai piani in elevazione del fabbricato dalla via pubblica, rappresentata dalla strada comunale di via A. Barilatti sul prospetto principale, avviene per mezzo di un'area scoperta comune a tutte le unità immobiliari, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 28, che consente di raggiungere gli accessi delle unità immobiliari al piano terra e una scala comune per le unità immobiliari ad uso abitativo ai piani superiori. La scala comune consente di raggiungere anche il piano primo sottostrada. In tale area scoperta sono stati ricavati dei parcheggi al servizio della unità immobiliari ad uso abitativo ai piani primo e secondo. L'accesso al piano primo sottostrada avviene dalla strada comunale di via A. Barilatti anche per mezzo di un'area scoperta comune a tutte le unità immobiliari, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 29, sui fianchi destro e sinistro del fabbricato. L'accesso al piano secondo sottostrada avviene attraverso una strada carrabile secondaria e un percorso pedonale, che collegano la strada comunale di via A. Barilatti con la strada comunale di via Dell'Industria, per mezzo dell'area scoperta comune a tutte le unità immobiliari, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 29, di cui sopra sul retrospetto del fabbricato, che rappresenta l'unica parete non controterra.

Le facciate del fabbricato, in cui sono presente le unità immobiliari del Lotto Unico (beni A e A1) oggetto della presente perizia, sono in buono stato di conservazione. Presenta una struttura costituita da uno scheletro portante di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le

pareti controterra dei piani sottostrada sono costituiti da setti in calcestruzzo armato. Il piano terra e i piani sottostrada di estendono per tutta l'area di sedime del fabbricato mentre i piani superiori occupano solo una parte di tale area. Il piano primo comprende un ampio lastrico solare calpestabile, che funge da copertura di una porzione del piano terra, mentre la copertura dell'ultimo piano (piano secondo) è di tipo orizzontale. La parte esterna delle pareti di tamponamento presenta una finitura ad intonaco di malta di cemento e tinteggiatura.

All'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24 (bene A), e all'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 32 (bene A1), si accede per mezzo di un lungo corridoio comune a tutte le unità immobiliari del piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 25. L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta una zona di ingresso che comunica direttamente con un unico ambiente avente la funzione di soggiorno, in cui è presente un tavolo per il consumo dei cibi e un angolo cottura per la loro preparazione. Da questo ambiente si accede in maniera autonoma a due camere da letto e ad un bagno. Per mezzo di una portafinestra si accede ad un ambiente esterno coperto e chiuso su tre lati, tipo loggia. Gli infissi, di cui sono dotate le finestre dei vani degli ambienti abitativi, sono in alluminio con vetri doppi ad una intercapedine e dotati di apparecchi oscuranti costituiti da tapparelle in pvc.

L'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza è costituito da un unico ambiente di modeste dimensioni in cui, attualmente, è presente una scaffalatura in cui è riposto materiale vario.

DATI CATASTALI

I dati catastali dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico, oggetto dell'esecuzione, sono stati desunti dal servizio di consultazione dei dati catastali informatizzati della piattaforma Fisconline dell'Agenzia delle Entrate, che ha permesso di risalire agli immobili di cui i sig.ri e possiedono dei diritti reali, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali (v. allegato n. 7), e sono risultati i seguenti:

Catasto dei Fabbricati (CF) – Comune di ANCONA (AN)												
Bene	Dati identificativi				Dati di classamento							Graffato
	Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (euro)	Piano	
A	-	49	188	24	1	A/2 (abitazione di tipo civile)	3	3,5 vani	63	343,44	T	-
A1	-	49	188	32	1	C/2 (locale di deposito)	2	3 mq	5	18,75	T	-

Corrispondenza catastale

Dal confronto del rilievo sul posto dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico (beni A e A1), oggetto dell'esecuzione, con le planimetrie catastali, in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali (v. allegato n. 4), si evince che, per l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza (bene A1), sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la relativa planimetria catastale mentre, per l'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), sono presenti lievi difformità. Tali difformità riguardano la finestra del bagno, rappresentata nella planimetria catastale in posizione diversa da quella riscontrata sul posto, e piccoli spostamenti di alcune partizioni interne. Per quanto sopra si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso abitativo. Tale operazione comporta una dichiarazione di variazione, ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali.

I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) sono stimabili in € 300,00.

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso l'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) si trova in buone condizioni di conservazione. Le pareti sono intonacate con malta di legante mentre il soffitto presenta una controsoffittatura con pannelli prefabbricati. Tutte le superfici delle pareti e dei soffitti sono

tinteggiate e non presentano macchie né danneggiamenti. Alcune porzioni delle pareti del soggiorno e del bagno sono rivestite con piastrelle in buone condizioni estetiche. Le porte interne e il portoncino di ingresso dal corridoio comune in legno sono in buone condizioni estetiche e funzionanti. Gli infissi esterni sono funzionanti e non presentano evidenti segni di degrado. I sanitari del servizio igienico sono funzionanti come il lavello della cucina. Le pavimentazioni che rivestono il piano di calpestio, in piastrelle ceramiche per il soggiorno, il bagno e la loggia esterna e in elementi di legno (parquet) per le camere, non presentano rotture. L'unità abitativa è dotata di impianto per la climatizzazione invernale consistente in un generatore di calore, costituito da una caldaia alimentata a gas-metano, e terminali rappresentati da radiatori in alluminio. Il generatore di calore è utilizzato anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria con cui vengono alimentati i sanitari del servizio igienico e il lavello della cucina. Il generatore di calore viene sottoposto regolarmente alle manutenzioni periodiche come da normativa specifica. E' presente un impianto di distribuzione dell'energia elettrica, per l'illuminazione artificiale degli ambienti e per l'alimentazione di prese elettriche, in buono stato di efficienza.

Anche l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza (bene A1) si trova in buone condizioni di conservazione. Le pareti e il soffitto dell'unico ambiente sono intonacate con malta di legante e tinteggiate e non presentano macchie né danneggiamenti. Il portoncino di ingresso dal corridoio comune in legno è in buone condizioni estetiche e funzionante. La pavimentazione che riveste il piano di calpestio, in piastrelle, non presenta rotture. E' presente un impianto di distribuzione dell'energia elettrica, per l'illuminazione artificiale degli ambienti e per l'alimentazione di prese elettriche, in buono stato di efficienza, collegato a quello dell'unità immobiliare ad uso abitativo.

PARTI COMUNI

Gli immobili, costituenti il Lotto Unico, sono ubicati nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7 e sono censiti al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 49 particella 188 sub 24 (unità immobiliare ad uso abitativo – bene A) e 32 (unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza – bene A1).

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico parziale e dell'elenco dei subalterni assegnati parziale (v.

allegato n. 5) dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune Ancona (AN) al foglio 49 particella 188, si evince che le unità immobiliari di cui sopra godono del diritto ai beni comuni non censibili, corrispondenti agli immobili censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 28 e 29 (corti esterne), a tutti i subalterni nonchè al bene comune non censibile, corrispondente all'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 25 (ingresso e corridoio), ai subalterni 18, 20, 22, 23, 24, 31 e 32 (tutte le unità immobiliari del piano terra). Inoltre l'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) gode del diritto al bene comune non censibile, corrispondente all'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 30 (locale contatori), ai subalterni 20, 22, 23, 24 e 31.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili costituenti il Lotto Unico (beni A e A1) sono occupati dalla sig.ra , insieme ai suoi due figli, in qualità di assegnataria di casa familiare nell'ambito del verbale di separazione consensuale del Tribunale di Ancona del 10 novembre 2022, repertorio n. 3256, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31 gennaio 2022 al n. 1586 del registro generale e al n. 1037 del registro particolare, come si evince dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le provenienze ventennali sono state desunte dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia (BO) con studio in via XXV Aprile n. 4 iscritto al Collegio Notarile dei Distretto di Bologna, in data 25 giugno 2024, depositato da parte della società IQUERA ITALIA S.P.A. in data 8 luglio 2024.

Da quanto sopra si evince che l'unità immobiliare ad uso abitativo e l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza costituenti il Lotto Unico (beni A e A1), oggetto della presente

relazione, sono intestati alla sig.ra [] , per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con il sig. [] [] , e al sig. [] , per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con la sig.ra [] .

Nel ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento (20 giugno 2024), gli immobili sono prevenuti ai sig.ri [] e [] , per i diritti di cui sopra, dalla società a responsabilità limitata FLP SRL, con sede a Jesi (AN) in via Salvemini n. 5 (codice fiscale e partita iva 02005950429), con atto di compravendita a rogito Dott.ssa Amelia Amoresano, Notaio in Ancona (AN) con studio in Corso G. Amendola n. 26 iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Ancona, in data 28 ottobre 2013, repertorio n. 2234 raccolta n. 2026, trascritto presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 ottobre 2013 al n. 16847 del registro generale e al n. 113297 del registro particolare.

Quanto sopra, all'epoca censito al Catasto dei Fabbricati del Comune Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 14, è pervenuto alla società a responsabilità limitata FLP SRL, con sede a Jesi (AN) in via Salvemini n. 5 (codice fiscale e partita iva 02005950429), per la quota di intero del diritto di piena proprietà, dalla società AGRILEASING BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO / CASSE RURALI ED ARTIGIANE – S.P.A., con sede a Roma (RM) (codice fiscale e partita iva 02820100580), con atto di compravendita a rogito Notaio Sandro Scoccianti in data 27 febbraio 2004, repertorio n. 294781 raccolta n. 46971, trascritto presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 febbraio 2004 al n. 4702 del registro generale e al n. 3068 del registro particolare.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli, che gravano gli immobili costituente il Lotto Unico (beni A e A1), sono state desunte dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia (BO) con studio in via XXV Aprile n. 4 iscritto al Collegio Notarile dei Distretto di Bologna, in data 25 giugno 2024,

depositato da parte della società IQUERA ITALIA S.P.A. in data 8 luglio 2024.

Da quanto sopra si evince che gli immobili, oggetto della presente relazione, sono gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE CONTRO del 29 ottobre 2013 – registro generale n. 16848 registro particolare n. 2782;

Pubblico Ufficiale: Dott.ssa Amelia Amoresano, Notaio in Ancona (AN) con studio in Corso G. Amendola n. 26, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Ancona;

IPOTECA VOLONTARIA – CONTRATTO DI MUTUO del 28 ottobre 2013, repertorio n. 2435 raccolta n. 2027, per complessivi euro 220.000,00 a garanzia di un capitale di euro 110.000,00 per la durata di anni 25, a favore della società BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, con sede a Roma (RM) in via V. Veneto n. 119 (codice fiscale e partita iva 09339391006), ed a carico dei sig.ri

, titolare della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con il sig. , e , titolare della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con la sig.ra

GRAVA la piena proprietà, per la quota di intero (quota di 1/2 della sig.ra e la quota di 1/2 del sig.), dell'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24, e dell'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 32, site nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7;

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 20 giugno 2024 – registro generale n. 13259 registro particolare n. 9538;

Pubblico Ufficiale: CORTE D'APPELLO DI ANCONA–UNEP;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 24 maggio 2024, repertorio n. 2306, a favore della società VELA OBG S.R.L., con sede a Conegliano (TV) in via V. Alfieri n. 1 (codice fiscale e partita iva 04514090267), ed a carico dei sig.ri , titolare della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con il sig. , e

[] titolare della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in regime di comunione dei beni con la sig.ra [];

GRAVA la piena proprietà, per la quota di intero (quota di 1/2 della sig.ra [] e la quota di 1/2 del sig. []), dell'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24, e dell'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 32, site nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7;

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 31 gennaio 2022 – registro generale n. 1586 registro particolare n. 1037;

Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI ANCONA;

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI CASA FAMILIARE del 10 novembre 2021, repertorio n. 3256, a favore della sig.ra [] []}, e contro il sig. [] []};

GRAVA l'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24, e dell'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 32, site nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'accesso formale ai documenti amministrativi presso il Comune di Ancona (AN) sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia (v. allegato n. 8). E' emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione, è stato costruito a seguito del rilascio da parte del Commissario Straordinario della Licenza di Costruzione n. 318 del 1968 in data 30 dicembre 1968, protocollo generale n. 46093 e protocollo particolare ufficio tecnico n. 7610. Successivamente il Sindaco del Comune di Ancona ha rilasciato il Permesso di Variante alla Licenza di Costruzione n. 318 del 30 dicembre 1968 in data 25 febbraio 1970, protocollo generale n. 31298 e protocollo particolare ufficio tecnico n. 6673, e il Permesso di

Variante alla Licenza di Costruzione n. 318 del 30 dicembre 1968 in data 14 ottobre 1970, protocollo generale n. 35996 protocollo particolare ufficio tecnico n. 6392.

In data 3 aprile 1986 è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Ancona, l'autorizzazione alla società Byblos s.r.l. ad eseguire opere relative alla sostituzione degli infissi esistenti e alla riorganizzazione della distribuzione nella zona ingresso al piano terra (protocollo generale n. 60102 protocollo rip. v. n. 661/B/85) e in data 3 novembre 1986 è stata rilasciata un'autorizzazione in variante (protocollo generale n. 411164 protocollo rip. v. n. 888/B/86) che contemplava l'apertura di due finestre al piano terra sul fianco destro del fabbricato.

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL, in qualità di utilizzatrice dell'unità immobiliare ad uso magazzino, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 14, che comprendeva l'intero piano terra del fabbricato, ha trasmesso al Comune di Ancona una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi dell'articolo 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996 n. 662, assunta al protocollo al n. 19754 in data 12 marzo 2002, per la modifica di due finestre sul retrospetto, apertura di una nuova e opere interne.

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare ad uso magazzino, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 14, che comprendeva l'intero piano terra del fabbricato, ha trasmesso al Comune di Ancona una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi dell'articolo 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996 n. 662, assunta al protocollo al n. 45257 in data 31 maggio 2004, per il frazionamento dell'unità immobiliare con esecuzione di opere ad integrazione e in variante alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) assunta al protocollo al n. 19754 in data 12 marzo 2002. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 6 luglio 2004 (pratica n. AN0097254) in atti dal 6 luglio 2004 (n. 5196.1/2004), sono stati creati i sub 15 e 16 dalla soppressione del sub 14 (divisione).

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL, in qualità di proprietaria delle unità immobiliari, censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 15 e 16, che comprendevano l'intero piano terra del fabbricato, ha trasmesso al Comune di Ancona una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi dell'articolo 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996 n. 662, assunta al protocollo al n. 71846 in data 31 luglio 2006, per modifiche alle

partizioni interne e alle aperture sui prospetti allo scopo di realizzare un ufficio e sei unità immobiliari ad uso abitativo. L'ufficio era stato completato nel periodo di validità di tale titolo abilitativo. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 16 marzo 2007 (pratica n. AN0115103) in atti dal 16 marzo 2007 (n. 3206.1/2007), sono stati creati i sub 17 e 18 (ufficio completato) dalla soppressione dei sub 15 e 16 (frazionamento e fusione).

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 28334 in data 25 marzo 2011, per completare la parte del progetto, di cui alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) assunta al protocollo al n. 71846 in data 31 luglio 2006, riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 17. Il nuovo progetto prevedeva per tale immobile la formazione di quattro unità immobiliari ad uso abitativo e due uffici, al posto delle sei unità immobiliari ad uso abitativo previste dalla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) assunta al protocollo al n. 71846 in data 31 luglio 2006. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 15 dicembre 20211 (pratica n. AN0275087) in atti dal 15 dicembre 20211 (n. 66475.1/2011) sono stati creati i sub 20, 21, 22, 23 e 24 dalla soppressione del sub 17 (frazionamento per trasferimento di diritti – ristrutturazione).

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 66814 in data 25 luglio 2012, riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 20. Il nuovo progetto prevedeva la fusione dei due uffici previsti dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 28334 in data 25 marzo 2011.

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 92543 in data 18 ottobre 2012, riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella

188 sub 20. Il nuovo progetto prevedeva modifiche alle partizioni interne e alle aperture sui prospetti rispetto a quanto previsto dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 66814 in data 25 luglio 2012.

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 113283 in data 17 dicembre 2012, per il cambio d'uso dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 21 da uso abitativo ad uso laboratorio artigianale. Nel nuovo progetto l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, oggetto della presente perizia, risulta rappresentato in conformità allo stato attuale dei luoghi. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 25 gennaio 2013 (pratica n. AN0008228) in atti dal 25 febbraio 2013 (n. 1284.1/2013) sono stati creati i sub 31 (laboratorio per arti e mestieri) e 32 (locale di deposito oggetto della presente perizia – bene A1) dalla soppressione del sub 21 (divisione, ultimazione di fabbricato urbano).

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 83815 in data 17 settembre 2013, riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24. Il nuovo progetto prevedeva modifiche alle partizioni interne e alle aperture sui prospetti rispetto a quanto previsto dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 66814 in data 25 luglio 2012. L'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, oggetto della presente perizia, risulta rappresentato in conformità allo stato attuale dei luoghi. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 20 settembre 2013 (pratica n. AN0097497) è stato variato il sub 24 (ultimazione di fabbricato urbano).

La società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona un procedimento di certificazione di agibilità, ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 99663 in data 28 ottobre 2013, ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle

unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24 e 31, oggetto della presente relazione.

Ai fini della verifica della regolarità edilizia degli immobili, oggetto della presente relazione (beni A e A1), occorre considerare che lo stato legittimo è costituito da quanto rappresentato nella Tavola n. 2 – Stato futuro allegata alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 83815 in data 17 settembre 2013. Dal confronto del rilievo sul posto dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico (beni A e A1), oggetto dell'esecuzione, con lo stato legittimo si evince che, per l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza (bene A1), sussiste la regolarità edilizia mentre, per l'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), sono presenti lievi difformità. Tali difformità riguardano la finestra del bagno, rappresentata, nella Tavola n. 2 – Stato futuro allegata alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 83815 in data 17 settembre 2013, in posizione diversa da quella riscontrata sul posto, e piccoli spostamenti di alcune partizioni interne. Per sanare la difformità della posizione della finestra del bagno, trattandosi di modifiche ai prospetti del fabbricato e quindi di intervento realizzato in parziale difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 83815 in data 17 settembre 2013, è possibile, allo stato attuale, trasmettere al Comune di Ancona una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda (momento attuale), nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. La segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria di cui sopra consente di eliminare anche le difformità riguardanti i piccoli spostamenti di alcune partizioni interne. Ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate in misura non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (momento attuale). E' possibile presumere che, nel caso specifico, l'importo da pagare sarà quello minimo pari a € 516,00 a cui dovranno essere

aggiunte le spese tecniche stimabili in € 1.500,00. Quindi i costi per la sanatoria dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) sono stimabili in € 516,00+ 1.500,00 = € 2.016,00.

Si è provveduto a prendere visione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona (AN) in cui ricade l'area su cui insiste il fabbricato (v. allegato n. 9), di cui fanno parte le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico, oggetto della presente relazione, da cui si è potuto evincere che essa rientra nelle Zone a Tessuto Omogeneo Prevalentemente Residenziali, in particolare nella ZT20 "Palombare" di cui all'articolo 57 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di una Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali

Attestato di prestazione energetica e dichiarazioni di conformità degli impianti

L'unità immobiliare ad uso abitativo del Lotto Unico (bene A), censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 20, rientra fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e del D.M. 26 giugno 2016 "Adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

Si è provveduto ad inoltrare al competente ufficio della Regione Marche (Servizio tutela, gestione e assetto del territorio – Posizione di Funzione – Bonifiche, fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere), a mezzo di posta elettronica certificata in data 10 agosto 2024, la richiesta di conoscere se per tale immobile era stato trasmesso alla Regione Marche l'attestato di prestazione energetica e, in caso di esito positivo, di riceverne copia. L'ufficio di cui sopra ha riscontrato tale richiesta, a mezzo di posta elettronica certificata in data 19 agosto 2024, comunicando che, a quella data, non risultava inviato l'attestato di prestazione energetica. Quindi il sottoscritto ha provveduto a redigere e ad inviare l'attestato di prestazione energetica alla Regione Marche.

Riguardo alle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte, di distribuzione dell'energia elettrica, del segnale radiotelevisivo e del segnale delle telecomunicazioni, di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e fredda, di distribuzione dell'acqua calda per la climatizzazione invernale degli ambienti e di distribuzione del gas combustibile, dall'accesso agli atti presso il Comune di Ancona (AN) sono stati rinvenuti tali documenti (v. allegato n. 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato, di cui l'unità immobiliare ad uso abitativo e l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza del Lotto Unico (beni A e A1), oggetto della presente relazione, fanno parte, è stato costituito il condominio con denominazione "Condominio Via Barilatti n. 7 Ancona" (codice fiscale 80016640429) ed è attualmente amministrato dalla società in accomandita semplice AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI MIRELLA BOLOGNINI & C. S.A.S., con sede ad Ancona (AN) in via Del Commercio n. 21 (codice fiscale e partita iva 02572930424). Si è provveduto ad inoltrare all'amministrazione, a mezzo di posta elettronica in data 7 settembre 2024, una richiesta delle informazioni riguardanti il condominio con particolare riguardo alle unità immobiliari oggetto della presente perizia. L'amministrazione ha riscontrato tale richiesta, a mezzo di posta elettronica in data 9 settembre 2024, comunicando che i millesimi generali con cui vengono ripartite le spese, delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, sono pari a 23,410/1000.

La gestione annua contabile del condominio va dal giorno 1 novembre al giorno 31 ottobre. Dall'analisi del consuntivo della gestione condominiale 01/11/2022 – 31/10/2023 (ultimo approvato dall'assemblea dei condomini), le spese ordinarie di gestione e manutenzione di competenza delle unità immobiliari oggetto della presente perizia ammontano a € 544,19 (euro cinquecentoquarantaquattro/19) e risulta un debito pari a € 268,25 (euro duecentosessantotto/25). A preventivo della gestione condominiale 01/11/2023 – 31/10/2024 (ultimo approvato dall'assemblea dei condomini), le spese ordinarie di gestione e manutenzione di competenza delle unità immobiliari oggetto della presente relazione ammontano a € 141,66 (euro centoquarantuno/66) e sono state fissate quattro rate con i seguenti importi e scadenze:

1° rata € 305,31 scadenza 05/02/2024;

2° rata € 35,00 scadenza 05/04/2024;

3° rata € 35,00 scadenza 05/06/2024;

4° rata € 35,00 scadenza 05/08/2024;

Per quanto riferito dall'amministrazione, per le unità immobiliari oggetto della presente perizia i pagamenti delle rate, alla data del 9 settembre 2024, risultano regolari quindi non ci sono rate condominiali scadute non pagate. Inoltre l'amministrazione ha puntualizzato che si è svolta un'assemblea condominiale nella quale si è deliberato l'incarico ad un tecnico, allo scopo di

elaborare un computo metrico per lavori edili di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale e gli importi sono già stati richiesti ai condomini. In una prossima assemblea verrà, eventualmente, deliberata l'esecuzione dei lavori. Infine l'amministrazione ha comunicato che non ci sono cause in corso riguardanti il condominio.

VALUTAZIONE ECONOMICA

Tenuto conto che lo scopo della presente perizia è quello di pervenire alla vendita dei beni per poter ottenere liquidità per onorare i debiti dei sig.ri e , per la valutazione economica degli immobili si fa riferimento al valore di mercato inteso come valore di scambio, ossia la quantità di moneta che, in specifiche circostanze, si potrà scambiare con i beni stessi.

In ogni caso la stima di un bene può essere condotta secondo due diversi procedimenti che sono i seguenti:

- procedimento sintetico con il quale il perito giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui conosca il valore. Tale confronto avviene sinteticamente, in base alla profonda conoscenza tecnico-economica del bene da stimare che ha il perito;
- procedimento analitico con il quale l'estimatore compie dei calcoli, delle ricerche più o meno laboriose, per giungere ad esprimere un giudizio sul valore del bene da stimare.

Per ottenere un valore quanto più attendibile si decide di utilizzare entrambi i procedimenti e determinare il valore come media dei due risultati.

Procedimento sintetico

Per la valutazione economica delle unità immobiliari del Lotto Unico mediante il procedimento sintetico, si adotta il metodo comparativo (stima sintetico-comparativa) che prevede di seguire le seguenti fasi:

- presi in considerazione beni omogenei al bene da stimare;
- conosciuti i prezzi reali e recenti di detti beni;
- assunto un parametro proporzionale al valore dei beni e misurabile anche nel bene oggetto di stima si risolve la nota proporzione:

$$V_{\text{sintetico}} : \Sigma V = P : \Sigma p$$

dove:

$V_{\text{ sintetico}}$ = valore del bene da stimare;

ΣV = sommatoria dei prezzi reali di beni simili;

P = parametro del bene da stimare;

Σp = sommatoria dei parametri di stima dei beni simili;

$$\Rightarrow V_{\text{ sintetico}} = \frac{\Sigma V}{\Sigma p} \cdot P;$$

dove:

$$\frac{\Sigma V}{\Sigma p} = \text{valore unitario.}$$

Eventualmente, al valore trovato potranno effettuarsi aggiunte o detrazioni per rispecchiare particolari condizioni del bene.

Per l'applicazione del metodo si adottano parametri riferiti a fabbricati di caratteristiche similari dedotti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una struttura dell'Agenzia delle Entrate, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita, la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte di informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per gli istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. Il riferimento alle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate è in accordo anche con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, che detta delle disposizioni in materia di individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono valori riferiti all'unità di superficie degli immobili, per cui è indispensabile la determinazione della superficie complessiva commerciale da moltiplicare con il valore fornito dall'Osservatorio stesso. Per la determinazione della superficie complessiva commerciale si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, anche in accordo con il Provvedimento del Direttore

dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, di cui sopra, che indica di far riferimento all'allegato C a tale decreto per il calcolo della superficie.

Tale decreto specifica che:

- nella determinazione della superficie delle unità immobiliari ordinarie (gruppi R, P e T), i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Per l'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24 (bene A), trattandosi di un'unità immobiliare ordinaria di gruppo R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) categoria R/1 (abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) la superficie risulta dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - o del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - o del 25 per cento, qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio

diretto di quelli principali;

o del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora non comunicanti;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e del 2 per cento per le superfici eccedenti detto limite.

Facendo riferimento al rilievo effettuato sul posto, la superficie commerciale risulta la seguente:

Tipologia	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili	Primo	61,88	1,00	61,88
Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali fino a 25 mq	Primo	2,86	0,30	0,86
TOTALE				62,74 ≈ 63

L'unità immobiliare appartiene alla categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile). Dalla tabella 1 dell'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, alla categoria catastale A/2 corrisponde la tipologia edilizia, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, delle abitazioni civili e di tale tipologia esiste la quotazione del valore di mercato fornita dall'Osservatorio stesso per il Comune di Ancona (AN) nell'ambito della fascia/zona semicentrale/Rioni Palombare, Pinocchio, Posatora, all'interno della quale rientra il sito di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferita al periodo del 1° semestre

dell'anno 2024 con stato conservativo "normale", appropriato a quello proprio dell'immobile da valutare, e che risulta la seguente:

Val OMI_{MIN} 1.200 €/mq (valore minimo);

Val OMI_{MAX} 1.600 €/mq (valore massimo).

Tali valori si riferiscono alla superficie lorda come quella determinata sopra.

Con riferimento a quanto contenuto nei punti 1.1 e 1.2 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, occorre tener conto di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile i quali attengono in particolare al taglio e al livello del piano. Dall'allegato al Provvedimento di cui sopra si evince che il valore normale unitario (per unità di superficie) dell'immobile residenziale deve essere determinato con la seguente formula:

valore normale unitario = $Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \cdot K$

dove:

$K =$ media ponderata dei due coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) =
 $= K_1 + 3 \cdot K_2) / 4;$

$K_1 =$ taglio superficie = 0,8 per superficie oltre 45 mq e fino a 70 mq;

$K_2 =$ livello di piano = 0,2 per il piano terreno;

$\Rightarrow K = (0,8 + 3 \cdot 0,2) / 4 = 0,350;$

\Rightarrow valore normale unitario = $1.200 + (1.600 - 1.200) \cdot 0,350 = 1.340,00$ €/mq.

Per l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24 (bene A1), trattandosi di un'unità immobiliare ordinaria di gruppo T (unità immobiliari a destinazione terziaria) categoria T/2 (magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali) la superficie risulta dalla somma:

- della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - o del 50 per cento, se comunicanti con i locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

- o del 25 per cento se non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Facendo riferimento al rilievo effettuato sul posto, la superficie commerciale risulta la seguente:

Tipologia	Piano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili	Terra	4,54	1,00	4,54
TOTALE				4,54 ≈ 5

L'unità immobiliare appartiene alla categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). Dalla tabella 1 dell'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, alla categoria catastale C/2 corrisponde la tipologia edilizia, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dei magazzini e di tale tipologia esiste la quotazione del valore di mercato fornita dall'Osservatorio stesso per il Comune di Ancona (AN) nell'ambito della fascia/zona semicentrale/Rioni Palombare, Pinocchio, Posatora, all'interno della quale rientra il sito di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferita al periodo del 1° semestre dell'anno 2024 con stato conservativo "normale", appropriato a quello proprio dell'immobile da valutare, e che risulta la seguente:

Val OMI_{MIN} = 320 €/mq (valore minimo);

Val OMI_{MAX} = 435 €/mq (valore massimo).

Tali valori si riferiscono alla superficie lorda come quella determinata sopra.

Con riferimento a quanto contenuto nel punto 1.3 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, si evince che il valore normale unitario (per unità di superficie) dell'immobile deve essere determinato dalla media fra il valore minimo e massimo:

⇒ valore normale unitario = $(320 + 435) / 2 = 377,50$ €/mq.

La valutazione economica delle unità immobiliari (valore di mercato) che costituiscono il Lotto Unico, secondo il procedimento sintetico, risulta la seguente:

$$V_{\text{sintetico}} = 63 \text{ mq} \cdot 1.340,00 \text{ €/mq} + 5 \text{ mq} \cdot 377,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 86.307,50.$$

Procedimento analitico

Per la valutazione economica delle unità immobiliari del Lotto Unico mediante il procedimento analitico, si adotta il criterio della capitalizzazione dei redditi che si basa sul concetto che il valore di un bene, in un certo momento, è uguale alla somma, riferita a quel momento, di tutti i redditi futuri ritraibili da quel bene. Il valore è quindi pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi che il cespite potrà fornire computata a un tasso prefissato (saggio di sconto) aumentata eventualmente del valore residuo che il fabbricato avrà al termine della sua vita utile, sempre attualizzato al presente. Nel caso specifico di un'unità immobiliare i redditi netti (B_f) sono rappresentati dai canoni annui posticipati di locazione, reali se l'unità è già locata o presunti se è libera, detratte le spese e perdite di parte padronale. Adottando quindi il saggio di capitalizzazione o di sconto (i) di mercato per fabbricati simili a quello da stimare, attraverso la formula di capitalizzazione si giunge al valore dell'unità immobiliare stessa:

$$V_{\text{analitico}} = \frac{B_f}{i}.$$

Eventualmente, al valore trovato potranno effettuarsi aggiunte o detrazioni per rispecchiare particolari condizioni del bene.

Le norme contrattuali di una locazione usualmente prevedono che il locatario corrisponda il canone di locazione in rate mensili anticipate (C_a). Per ricondurre tale valore al canone annuo posticipato (C_p) occorre tener conto degli interessi maturati attraverso la nota formula della matematica finanziaria:

$$\Rightarrow C_p = C_a \cdot \left(n + \frac{n+1}{2} \cdot r \right);$$

dove:

n = numero di anticipazioni nell'anno ovvero numero di mesi di cui è composto un anno = 12;

r = tasso o saggio di interesse = 1,5 %;

$$\Rightarrow C_p = C_a \cdot \left(12 + \frac{12+1}{2} \cdot 0,015 \right) = C_a \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,015).$$

Per la determinazione del reddito netto (B_f), da tale valore devono essere detratte le spese e perdite di parte padronale ovvero:

- quote di manutenzione, ricostruzione e assicurazione;
- quota sfitti, inesigibilità, ritardo esazione canone;
- spese di amministrazione e varie;
- spese di governo o di gestione;
- imposte;
- interessi sulle spese di cui sopra.

Le spese e perdite di parte padronale possono essere valutate nell'ordine del 25% del canone annuo posticipato (C_p);

$$\Rightarrow B_f = 0,75 \cdot C_p.$$

Il saggio di capitalizzazione o di sconto (i) viene desunto da relazioni estimative di immobili simili a quello considerato per condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché dalla letteratura tecnica in materia di estimo. Da quanto sopra si assume:

$$i = 3 \% = 0,03.$$

Dato che l'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24 (bene A), non è locata occorre fare riferimento ad un canone di locazione presunto. Per la sua determinazione si prendono in considerazione le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a cui si è fatto riferimento per il procedimento sintetico, che forniscono anche tali valori.

Le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono valori riferiti all'unità di superficie degli immobili per cui è indispensabile la determinazione della superficie complessiva commerciale da moltiplicare con il valore fornito dall'Osservatorio stesso. Per la determinazione della superficie complessiva commerciale si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, anche in accordo con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811 che indica di far riferimento all'allegato C a tale decreto per il calcolo della superficie. Quindi si utilizza la superficie commerciale già

determinata per il procedimento sintetico di cui sopra.

L'unità immobiliare appartiene alla categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile). Dalla tabella 1 dell'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, alla categoria catastale A/2 corrisponde la tipologia edilizia, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, delle abitazioni civili e di tale tipologia esiste la quotazione del canone di locazione di mercato fornita dall'Osservatorio stesso per il Comune di Ancona (AN) nell'ambito della fascia/zona semicentrale/Rioni Palombare, Pinocchio, Posatora, all'interno della quale rientra il sito di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferita al periodo del 1° semestre dell'anno 2024 con stato conservativo "normale", appropriato a quello proprio dell'immobile da valutare, e che risulta la seguente:

Can OMI_{MIN} 5,8 €/mq•mese) (valore minimo);

Can OMI_{MAX} 6,5 €/mq•mese) (valore massimo).

Tali valori si riferiscono alla superficie lorda come quella determinata sopra.

Si ritiene opportuno considerare il valore medio:

⇒ canone di locazione presunto unitario = $(5,8 + 6,5) / 2 = 6,15$ €/mq•mese).

Dato che l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24 (bene A1), non è locata occorre fare riferimento ad un canone di locazione presunto. Per la sua determinazione si prendono in considerazione le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a cui si è fatto riferimento per il procedimento sintetico, che forniscono anche tali valori.

Le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate forniscono valori riferiti all'unità di superficie degli immobili per cui è indispensabile la determinazione della superficie complessiva commerciale da moltiplicare con il valore fornito dall'Osservatorio stesso. Per la determinazione della superficie complessiva commerciale si adotta, ove possibile, il criterio stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, anche in accordo con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811 che indica di far riferimento all'allegato C a tale decreto per il calcolo della superficie. Quindi si utilizza la superficie commerciale già determinata per il procedimento sintetico di cui sopra.

L'unità immobiliare appartiene alla categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). Dalla

tabella 1 dell'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 n. 2007/120811, alla categoria catastale C/2 corrisponde la tipologia edilizia, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dei magazzini e di tale tipologia esiste la quotazione del canone di locazione di mercato fornita dall'Osservatorio stesso per il Comune di Ancona (AN) nell'ambito della fascia/zona semicentrale/Rioni Palombare, Pinocchio, Posatora, all'interno della quale rientra il sito di ubicazione dell'immobile oggetto di stima, riferita al periodo del 1° semestre dell'anno 2024 con stato conservativo "normale", appropriato a quello proprio dell'immobile da valutare, e che risulta la seguente:

Can OMI_{MIN} 1,6 €/mq•mese) (valore minimo);

Can OMI_{MAX} 2,5 €/mq•mese) (valore massimo).

Tali valori si riferiscono alla superficie lorda come quella determinata sopra.

Si ritiene opportuno considerare il valore medio:

⇒ canone di locazione presunto unitario = $(1,6 + 2,5) / 2 = 2,05$ €/mq•mese).

Il canone di locazione presunto degli immobili che costituiscono il Lotto Unico risulta il seguente:

$63 \text{ mq} \cdot 6,15 \text{ €/mq}\cdot\text{mese} + 5 \text{ mq} \cdot 2,05 \text{ €/mq}\cdot\text{mese} = \text{€ } 397,70$ arrotondato a $\text{€ } 400,00 = C_a$;

⇒ $C_p = 400,00 \cdot (12 + 6,5 \cdot 0,015) = \text{€ } 4.839,00$;

⇒ $B_f = 0,75 \cdot 4.839,00 = \text{€ } 3.629,25$.

⇒ la valutazione economica delle unità immobiliari (valore di mercato) che costituiscono il Lotto Unico, secondo il procedimento analitico, risulta la seguente:

$V_{analitico} = 3.629,25 / 0,03 = \text{€ } 120.975,00$.

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il Lotto Unico, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 34 (bene A) e sub 32 (bene A1), detraendo i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la sanatoria dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), è pari a,:

$(V_{sintetico} + V_{analitico}) / 2 - 1.000,00 = (86.307,50 + 120.975,00) / 2 - 300,00 - 2.016,00 = \text{€ } 101.325,25$

arrotondato a **€ 102.000,00 (euro centoduemila/00)**.

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Allegato n. 1 – comunicazioni datate 14 agosto 2024 alle parti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali con le ricevute di avvenuta consegna dei messaggi di posta elettronica certificata e dell'avviso di ricevimento della lettera raccomandata a/r;
- Allegato n. 2 – verbale del sopralluogo effettuato in data 3 settembre 2024;
- Allegato n. 3 – richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi al Comune di Ancona (AN);
- Allegato n. 4 – planimetrie catastali dei cespiti oggetto della presente perizia, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali;
- Allegato n. 5 – elaborato planimetrico parziale e elenco dei subalterni assegnati parziale dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune Ancona (AN) al foglio 49 particella 188, di cui i cespiti oggetto della presente relazione fanno parte, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali;
- Allegato n. 6 – stralcio della mappa catastale con evidenziato l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune Ancona (AN) al foglio 49 particella 188, di cui i cespiti oggetto della presente relazione fanno parte, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali;
- Allegato n. 7 – elenco degli immobili di cui i sig.ri e possiedono dei diritti reali, con evidenziati i dati catastali dei cespiti oggetto della presente relazione, desunto dal servizio di consultazione dei dati catastali informatizzati della piattaforma Fisconline dell'Agenzia delle Entrate, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali;
- Allegato n. 8 – documentazione reperita nell'ambito dell'accesso formale ai documenti amministrativi al Comune di Ancona (AN);
- Allegato n. 9 – stralcio del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona (AN) in cui ricade l'area su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della

presente relazione, con evidenziato il fabbricato stesso mediante una linea tratteggiata di colore verde;

- Allegato n. 10 – documentazione fotografica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Ing. Emanuele Saraceni, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelfidardo, li 17 ottobre 2024.

Firma

Ing. Emanuele Saraceni

Documento firmato digitalmente