
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Annalisa Piccolomo nell'Esecuzione Immobiliare 79/2021 del R.G.Es. riunita all'Esecuzione Immobiliare 216/2021 R.G.Es.

promossa da:

Codice fiscale - *P. Iva*

e da:

Codice fiscale e P.Iva

contro:

Codice fiscale:

Codice fiscale.



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto n. 1.....	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Precisazioni	11
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto n. 1.....	18



INCARICO

La sottoscritta Ing. Annalisa Piccolomo con studio in Via Montesanto n.10, Ancona (email _____ PEC _____ telefono mobile _____) è stata nominata esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura n. 79/2021 R.G. Es in data 11/06/2021 e in data 30/06/2021 accettava l'incarico depositando il verbale in modalità telematica. Successivamente, in data 21/09/2021, con notifica tramite PEC del 24/09/2021, è stato disposto che la procedura n. 216/2021 R.G. Es. venisse riunita alla procedura n. 79/2021 R.G. Es., con estensione dell'incarico della sottoscritta CTU alla stima degli immobili di cui alla nota di trascrizione datata 07/09/2021 (Reg. Gen n. 21045 – Reg. Part. N. 14213). La sottoscritta ha quindi accettato l'ulteriore incarico in data 08/10/2021 depositando il verbale in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati a Genga in località Baronci di San Donnino e fanno parte di un complesso immobiliare esteso, composto da diverse unità.

Il complesso è costituito da un edificio principale (un casolare che si sviluppa su 3/4 livelli fuori terra con superficie di circa 250 mq per piano) e da diversi accessori agricoli attigui.

Gli immobili hanno subito, nel corso degli anni, vari interventi di ristrutturazione finalizzati alla trasformazione del complesso immobiliare in una struttura ricettiva, nell'intento di creare diversi alloggi e degli spazi comuni a servizio dell'attività di Country House. Tali interventi si sono rivelati parziali e mai del tutto completati.

Completano la proprietà alcuni terreni, la cui superficie insiste per la maggior parte in adiacenza agli immobili di cui sopra, oltre a dei frustoli leggermente più distanti dal corpo unico principale.

I lotti sono così articolati:

- **LOTTO N.1**

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 4: magazzino ubicato ai piani terra e primo;

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 5: fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ubicato ai piani terra, primo, secondo e terzo;

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 1: corte comune (bene comune non censibile).

- **LOTTO N.2**

Foglio 2 Particella 466 Subalterno 1: magazzino ubicato ai piani terra e primo;

Foglio 2 Particella 466 Subalterno 2: unità collabente (immobile crollato).



- **LOTTO N.3**

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 2: accessorio agricolo ubicato al piano terra;

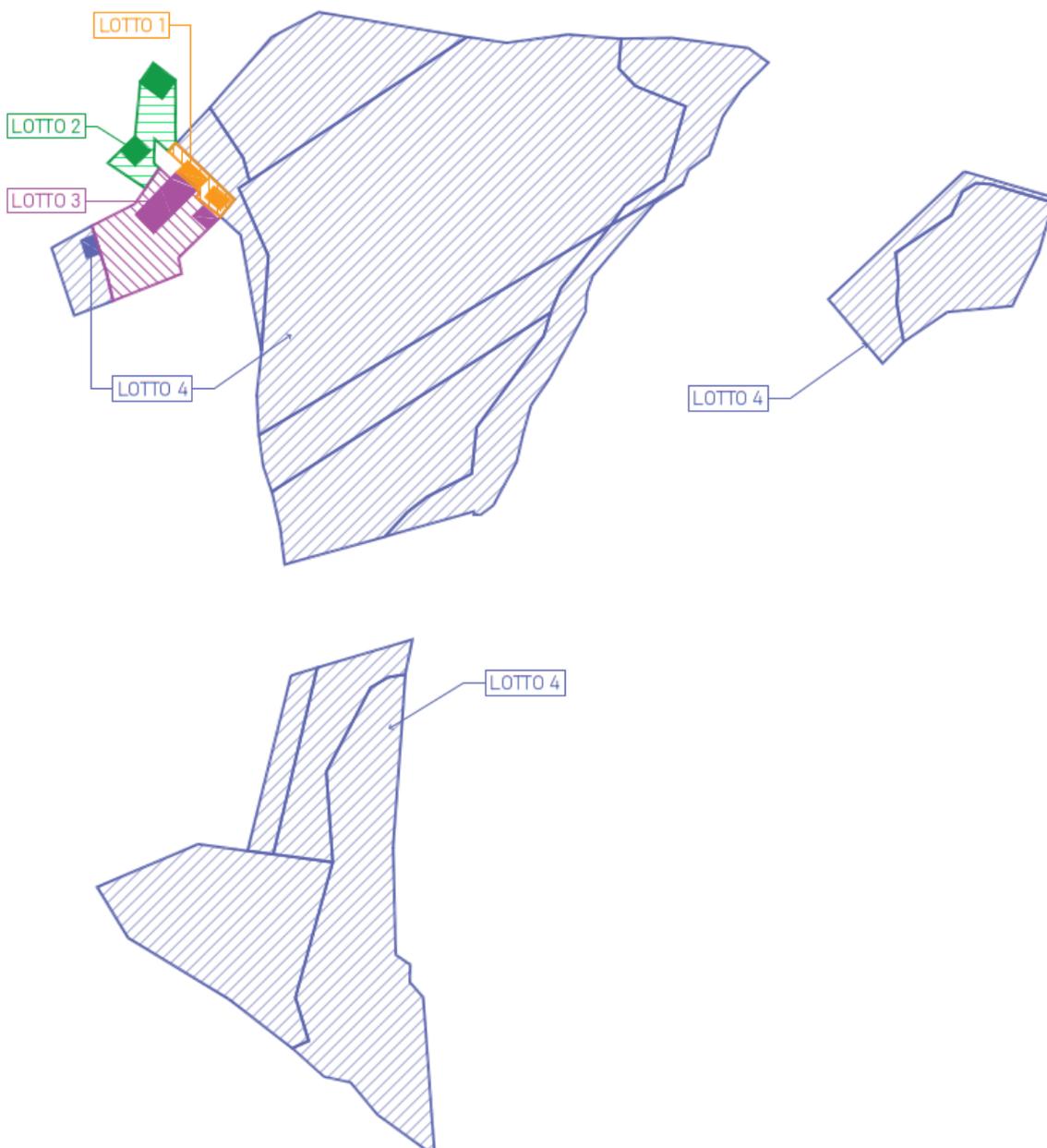
Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3: appartamento ubicato ai piani terra, primo e secondo;

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 4: accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo;

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 1: corte comune (bene comune non censibile).

- **LOTTO N.4** - Terreni censiti al Foglio 2 Particelle 143-144-145-148-172-173-175-207-291-292-343-345 (terreno e fabbricato rurale)-346-349 e al Foglio 6 Particelle 47-168

Si precisa che la divisione in lotti proposta nella presente perizia di stima è quella derivante dagli atti di pignoramento degli immobili.



LOTTO N.1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BENE N.1** – Magazzino ai piani terra e primo. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 4
- **BENE N.2** – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 5
- **BENE N.3** – Corte comune (bene comune non censibile). Foglio 2 Particella 438 Subalterno 1

DESCRIZIONE

Il lotto n.1, costituito dai beni di seguito descritti, fa parte del complesso immobiliare ubicato a Genga (AN) in località Baronci di San Donnino.

Il magazzino (subalterno 4) e il fabbricato agricolo (subalterno 5) costituiscono due corpi di fabbrica distinti, entrambi realizzati in muratura portante di mattoni pieni, e si trovano in posizione nord-est dell'intero complesso immobiliare.

L'accesso al lotto avviene tramite l'ingresso carrabile e pedonale, comune a tutto il complesso, posto a nord-ovest, a partire dalla strada vicinale.

Per una migliore comprensione dell'ubicazione dei beni in relazione all'intero compendio immobiliare si può far riferimento al seguente schema planimetrico:





BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 4

Il magazzino si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra è costituito da un locale principale e due piccoli ripostigli e ha superficie utile lorda di 42 mq e altezza interna di 2,40 metri; il piano primo (attualmente non accessibile) è costituito da un unico locale di superficie utile lorda di circa 29 mq e da un terrazzo scoperto di circa 13 mq.

Al piano primo si dovrebbe accedere tramite una scala esterna posta sul lato nord-ovest del fabbricato, che allo stato attuale non è presente.



BENE N.2 – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 5

Il fabbricato rappresenta porzione cielo-terra di testata del casolare principale in muratura portante.

Esso si articola in 2 unità immobiliari distinte e indipendenti: un magazzino al piano terra e un appartamento ai piani primo, secondo e terzo.

Al magazzino si accede direttamente dalla corte identificata dal subalterno 1, che rappresenta bene non censibile comune ai subalterni 4 e 5, mentre all'appartamento si accede tramite una scala esterna privata.

Il magazzino al piano terra ha una superficie utile lorda di 44 mq e altezza interna di 2,70 metri ed è composto da un locale principale, un disimpegno ed un servizio igienico sul retro.

L'appartamento si sviluppa su due livelli (primo e secondo) ciascuno di superficie utile lorda di 44 mq e altezza interna rispettivamente di 2,49 metri e 2,47 metri, più soffitta non abitabile di superficie utile lorda di 44 mq e altezza media 0,90 metri. Al piano primo si trovano l'ingresso con soggiorno, la cucina e il bagno; al piano secondo ci sono due camere. I tre livelli sono collegati internamente da una scala posta nella parte centrale dell'immobile.

BENE N.3 – Corte comune (bene comune non censibile). Foglio 2 Particella 438 Subalterno 1

La corte ha una superficie di 110 mq, non è recintata e si sviluppa in adiacenza alla corte dell'immobile di cui al foglio 2 particella 536, alla corte dell'immobile di cui al foglio 2 particella 466 e alle particelle 346 e 311, tutte di proprietà degli esecutati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI NN.1-2

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

TITOLARITÀ

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo

La nuda proprietà per 1/1 dell'immobile di cui al foglio 2 particella 438 subalterno 4 è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:



- nato a (c.f.

BENE N.2 – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo

La nuda proprietà per 1/1 dell'immobile di cui al foglio 2 particella 438 subalterno 5 è di:

- nata a (c.f.)
ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:
- nato a (c.f.

CONFINI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 4

Il magazzino confina su tutti i lati con la corte comune di cui al subalterno 1.

BENE N.2 – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 5

Il fabbricato confina ad ovest con l'immobile di cui al foglio 2 particella 536 subalterno 4, a nord ovest con la particella 311 e su tutti gli altri lati con la corte comune di cui al subalterno 1.

BENE N.3 – Corte comune ai subalterni 4 e 5. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 1

La corte confina a nord con la particella 466, ad est e a sud con la particella 346 e ad ovest con le particelle 536 e 311.

CONSISTENZA

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 4

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	42,00 mq	C1 = 0,75	31,50 mq	2,40	T
Magazzino	29,00 mq	C1 = 0,75	21,75 mq	2,50 / 2,90 m	1
Terrazzo scoperto	13,00 mq	C1 = 0,25	3,25 mq	-	1
Totale superficie convenzionale:			56,50 mq		



BENE N.2 – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 5

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali PT	44,00 mq	C1 = 0,75	33,00 mq	2,70 m	T
Locali 1P	44,00 mq	C1 = 0,75	33,00 mq	2,49 m	1
Locali 2P	44,00 mq	C1 = 0,75	33,00 mq	2,47 m	2
Soffitta	44,00 mq	C1 = 0,20	8,80 mq	0,50 / 1,30 m	3
Totale superficie convenzionale:			107,80 mq		

Corte comune ai subalterni 4 e 5. Foglio 2 Particella 438 Subalterno 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	111,00 mq	C1 = 0,10	11,10	-	T
Totale superficie convenzionale:			11,10 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2002		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 438 Sub 3 Categoria C/3 Classe 3 Consistenza 48mq Rendita € 81,81
Dal 22/01/2003		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 438 Sub 4 Categoria C/2 Classe U Consistenza 48mq Rendita € 96,68
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)	Catasto Fabbricati Fg 2 Part 438 Sub 4 Categoria C/2 Classe U Consistenza 48mq Rendita € 96,68



BENE N.2 – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2002		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 438 Sub 2 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 3 vani Rendita € 108,46
Dal 16/01/2003		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 438 Sub 2 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 198,84
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)	Catasto Fabbricati Fg 2 Part 438 Sub 2 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Rendita € 198,84
Dal 13/11/2013	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)	Catasto Fabbricati Fg 2 Part 438 Sub 5 Categoria D/10 Rendita € 552,00
Dal 15/10/2014	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)	Catasto Fabbricati Fg 2 Part 438 Sub 5 Categoria D/10 Rendita € 966,00

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

DATI CATASTALI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
2	438	4	C/2	U	48 mq	46 mq	€ 96,68	T 1	-



Corrispondenza Catastale

A seguito di un attento sopralluogo e della misurazione dei locali al piano terra si è riscontrato che lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale poiché non vi è corrispondenza nell'indicazione di finestre e porte finestre; inoltre non è presente la scala esterna di accesso al piano primo indicata in planimetria. Si fa presente che, vista la mancanza della suddetta scala, il locale al piano primo è, di fatto, inaccessibile, quindi non è stato possibile verificarne la corrispondenza catastale. Tali difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale derivano dal fatto che l'immobile è stato oggetto di lavori iniziati ma mai conclusi (si veda il paragrafo sulla regolarità edilizia). La planimetria catastale, quindi, è relativa alla situazione pre-intervento (fatta eccezione per la scala esterna che probabilmente era già crollata prima).

Per la regolarizzazione catastale si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N.2 – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo.

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
2	438	5	D/10	-	-	-	€ 966,00	T-1-2-3	-

Corrispondenza Catastale

A seguito di un attento sopralluogo e della misurazione di tutti i locali, si è riscontrato che Lo stato dei luoghi è **conforme** alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENI NN.1-2

L'esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Genga, delle pratiche edilizie che legittimano il complesso edilizio in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento che sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n. 43/2002 per ristrutturazione di fabbricati destinati ad attività agrituristica "Country House" e costruzione di piscina;



- Variante alla C.E. n. 43/2002, Concessione Edilizia n. 03/2003 prot. n. 220 del 10/01/2003 (allegato n.2a);
- Agibilità parziale prot. n. 9509 del 12/12/2003 (allegato n.2b);
- SCIA n. 2012/44 prot n. 5185 del 19/10/2012 (allegato n.2c);
- Agibilità prot. n. 5649 del 27/11/2013 (allegato n.2d).
- Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014 per ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso agrituristico (allegato n.2e).

L'esperto ha acquisito in formato digitale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona la visura attuale, la visura storica, la planimetria, l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) datata 28/05/2021 (allegato n.5).

PATTI

BENI NN.1-2

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Allo stato attuale il magazzino risulta privo di qualsiasi finitura interna ed esterna. La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solaio di piano in travetti d'acciaio e voltine in laterizio e solaio di copertura in legno.

BENE N.2 – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solai di piano e solaio di copertura in legno. Sia il magazzino che l'appartamento presentano finiture standard



(non di pregio) e si trovano in buono stato di manutenzione, considerando che sono stati oggetto di ristrutturazione nel 2003.

L'impianto elettrico è autonomo e funzionante.

Per quanto riguarda l'impianto idraulico, questo è funzionante ma non è collegato al pubblico acquedotto: l'usufruttuario ha dichiarato che l'approvvigionamento dell'acqua avviene d'inverno da un pozzo posto nelle vicinanze e d'estate tramite trasporto con auto-cisterne.

Infine, per quanto riguarda il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, sono presenti un boiler (a servizio sia del magazzino che dell'appartamento) e una stufa a legna, prestata da un conoscente (a servizio del solo appartamento).

PARTI COMUNI

BENI NN.1-2

La corte esterna identificata dal subalterno 1, di superficie pari a 111,00 mq, rappresenta bene comune al magazzino e al fabbricato agricolo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI NN.1-2

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Il magazzino si sviluppa su due livelli fuori terra. Il piano terra è costituito da un locale principale e due piccoli ripostigli; il piano primo (attualmente non accessibile) è costituito da un unico locale e da un terrazzo scoperto. Al piano primo si dovrebbe accedere tramite una scala esterna posta sul lato nord-ovest del fabbricato, che allo stato attuale non è presente.

La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solaio di piano in travetti d'acciaio e voltine in laterizio e solaio di copertura in legno.

Allo stato attuale il magazzino risulta privo di qualsiasi finitura interna ed esterna.



BENE N.2 – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo.

Il fabbricato si articola in due unità immobiliari distinte e indipendenti: un magazzino al piano terra e un appartamento ai piani primo, secondo e terzo. La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solai di piano e solaio di copertura in legno.

Il magazzino al piano terra è composto da un locale principale, un disimpegno ed un servizio igienico sul retro. Le finiture interne sono di tipo standard costituite da pareti in parte tinteggiate e in parte con mattoni a vista, pavimenti in piastrelle in cotto e ceramica. Gli infissi sono in legno, con vetro singolo.

L'appartamento si sviluppa su due livelli (primo e secondo) più soffitta non abitabile. Al piano primo si trovano l'ingresso con soggiorno, la cucina e il bagno; al piano secondo ci sono due camere. I tre livelli sono collegati internamente da una scala posta nella parte centrale dell'immobile. Le finiture interne sono di tipo standard costituite da pareti in parte tinteggiate e in parte con mattoni a vista, pavimenti in piastrelle in cotto e ceramica. Gli infissi sono in legno, con doppi vetri.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI NN.1-2

Alla data del sopralluogo (08/09/2021) il magazzino di cui al subalterno 4 risultava occupato da materiale accatastato di proprietà degli esecutati; il fabbricato di cui al subalterno 5 risultava regolarmente occupato dal Sig. _____ a cui ne è concesso usufrutto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI NN.1-2

In data 01/06/2021 l'avvocato _____ procuratore della _____ ha provveduto al deposito telematico presso il Tribunale di Ancona della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) datata 28/05/2021 (allegato n.5) al quale si rimanda per i dati sulla proprietà dei beni e sulla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.



Esaminato il documento di cui sopra, per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI NN.1-2

In data 01/06/2021 l'avvocato _____ procuratore della _____ ha provveduto al deposito telematico presso il Tribunale di Ancona della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) datata 28/05/2021 (allegato n.5) al quale si rimanda per l'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui i beni sono stati oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI NN.1-2

Comune di Genga, Variante Parziale al PRG approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 30/04/2015 (allegato n.4).

N.T.A. artt.35-47 – Sottozona E1, territorio agricolo normale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- Concessione Edilizia n. 43/2002 per ristrutturazione di fabbricati destinati ad attività agrituristica "Country House" e costruzione di piscina;
- Variante alla C.E. n. 43/2002, Concessione Edilizia n. 03/2003 prot. n. 220 del 10/01/2003 (allegato n.2a).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n.412/93 non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) trattandosi di un magazzino.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo e della misurazione dei locali al piano terra, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del magazzino **non è conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune, la variante alla C.E. n. 43/2002, Concessione Edilizia n. 03/2003 prot. n. 220 del 10/01/2003 (allegato n.2a) poiché i lavori risultano iniziati ma mai completati. Nello specifico non è stata realizzata la scala di collegamento interna tra i due livelli e non è stata ricostruita la scala esterna. Il magazzino, inoltre, secondo il progetto doveva diventare un locale ad uso abitativo, ma tutte le finiture interne non sono mai state realizzate.

Poiché il precedente titolo edilizio è ormai scaduto, per la **regolarizzazione urbanistica** bisognerà richiedere un nuovo titolo edilizio, oppure ripristinare lo stato di fatto.

BENE N.2 – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo.

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- Concessione Edilizia n. 43/2002 per ristrutturazione di fabbricati destinati ad attività agrituristica "Country House" e costruzione di piscina;
- Variante alla C.E. n. 43/2002, Concessione Edilizia n. 03/2003 prot. n. 220 del 10/01/2003 (allegato n.2a);
- Agibilità parziale prot. n. 9509 del 12/12/2003 (allegato n.2b);
- SCIA n. 2012/44 prot n. 5185 del 19/10/2012 (allegato n.2c);
- Agibilità prot. n. 5649 del 27/11/2013 (allegato n.2d);
- Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014 per ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso agrituristico (allegato n.2e).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE). Lo stesso è stato redatto dall'esperto considerando un impianto fittizio: l'appartamento risulta di classe energetica F (allegato n.6).
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del deposito e dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune, la variante alla C.E. n. 43/2002, Concessione Edilizia n. 03/2003 prot. n. 220 del 10/01/2003 (allegato n.2a).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENI NN.1-2

Non ci sono vincoli e spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I beni sono costituiti da un magazzino e da un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Visto l'ammontare del debito ed accertato a seguito di colloquio con i tecnici comunali che non è previsto per il Comune di Genga alcun vincolo alla vendita abbinata del magazzino con il fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, la scrivente propone la formazione di un unico lotto funzionale.



LOTTO N. 1

- **BENE N.1** – Magazzino ai piani terra e primo.
- **BENE N.2** – Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ai piani terra, primo, secondo e terzo.

Per la valutazione del magazzino e del fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole si utilizza il criterio di stima sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati nelle banche dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* e del *Borsino Immobiliare* (allegato n.7)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per le abitazioni civili in stato conservativo normale situati nelle zone agricole extraurbane del Comune di Genga – zone R1: Valore di Mercato (min – max): 440 €/mq – 650 €/mq. Il valore medio è di 545 €/mq.

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per le abitazioni civili in stabili di fascia media situati nelle zone agricole extraurbane e nelle frazioni minori del Comune di Genga: Valore di Mercato (medio): 512 €/mq.

Si assume come Valore Unitario di riferimento la media tra le quotazioni medie di mercato: $(545 \text{ €/mq} + 512 \text{ €/mq}) / 2 = 530 \text{ €/mq}$.

La superficie raggugliata del magazzino con le relative pertinenze viene calcolata moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di manutenzione, come riportato nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione	Superficie raggugliata
Magazzino	42,00 mq	C1 = 0,75	C2 = 0,85	26,78 mq
Magazzino	29,00 mq	C1 = 0,75	C2 = 0,85	18,49 mq
Terrazzo scoperto	13,00 mq	C1 = 0,25	C2 = 0,85	2,76 mq
Locali PT	44,00 mq	C1 = 0,75	C2 = 1,00	33,00 mq
Locali 1P	44,00 mq	C1 = 0,75	C2 = 1,00	33,00 mq
Locali 2P	44,00 mq	C1 = 0,75	C2 = 1,00	33,00 mq
Soffitta	44,00 mq	C1 = 0,20	C2 = 1,00	8,80 mq
Corte	111,00 mq	C1 = 0,10	C2 = 1,00	11,10 mq
Totale superficie raggugliata:				166,93 mq



Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a
 $166,93 \text{ mq} \times 530 \text{ €/mq} = 88.470,25 \text{ €}$.

Costi per la regolarizzazione catastale

Onorario professionale per la rettifica della planimetria catastale € 500,00 (compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.)

Valore finale di stima arrotondato: € 88.000,00 (euro ottantottomila/00)



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

L'Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. Annalisa Piccolomo

ELENCO ALLEGATI:

- All.01 - Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie, elaborato planimetrico)
- All.02 - Titoli Edilizi
- All.03 - Documentazione fotografica
- All.04 - Stralcio PRG Comune di Genga
- All.05 - Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale
- All.06 - Attestato di Prestazione Energetica
- All.07 - Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare
- All.08 - Perizia R.G.Es. Imm. 79-2021 lotto 1 - privacy



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Annalisa Piccolomo nell'Esecuzione Immobiliare 79/2021 del R.G.Es. riunita all'Esecuzione Immobiliare 216/2021 R.G.Es.

promossa da:

Codice fiscale

P. Iva

e da:

Codice fiscale e P.Iva

contro:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto n. 2.....	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto n. 2	12



INCARICO

La sottoscritta Ing. Annalisa Piccolomo con studio in Via Montesanto n.10, Ancona (email _____, PEC _____, telefono mobile _____) è stata nominata esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura n. 79/2021 R.G. Es in data 11/06/2021 e in data 30/06/2021 accettava l'incarico depositando il verbale in modalità telematica. Successivamente, in data 21/09/2021, con notifica tramite PEC del 24/09/2021, è stato disposto che la procedura n. 216/2021 R.G. Es. venisse riunita alla procedura n. 79/2021 R.G. Es., con estensione dell'incarico della sottoscritta CTU alla stima degli immobili di cui alla nota di trascrizione datata 07/09/2021 (Reg. Gen n. 21045 – Reg. Part. N. 14213). La sottoscritta ha quindi accettato l'ulteriore incarico in data 08/10/2021 depositando il verbale in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati a Genga in località Baronci di San Donnino e fanno parte di un complesso immobiliare esteso, composto da diverse unità.

Il complesso è costituito da un edificio principale (un casolare che si sviluppa su 3/4 livelli fuori terra con superficie di circa 250 mq per piano) e da diversi accessori agricoli attigui.

Gli immobili hanno subito, nel corso degli anni, vari interventi di ristrutturazione finalizzati alla trasformazione del complesso immobiliare in una struttura ricettiva, nell'intento di creare diversi alloggi e degli spazi comuni a servizio dell'attività di Country House. Tali interventi si sono rivelati parziali e mai del tutto completati.

Completano la proprietà alcuni terreni, la cui superficie insiste per la maggior parte in adiacenza agli immobili di cui sopra, oltre a dei frustoli leggermente più distanti dal corpo unico principale.

I lotti sono così articolati:

- **LOTTO N.1**

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 4: magazzino ubicato ai piani terra e primo;

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 5: fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ubicato ai piani terra, primo, secondo e terzo;

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 1: corte comune (bene comune non censibile).

- **LOTTO N.2**

Foglio 2 Particella 466 Subalterno 1: magazzino ubicato ai piani terra e primo;

Foglio 2 Particella 466 Subalterno 2: unità collabente (immobile crollato).



- **LOTTO N.3**

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 2: accessorio agricolo ubicato al piano terra;

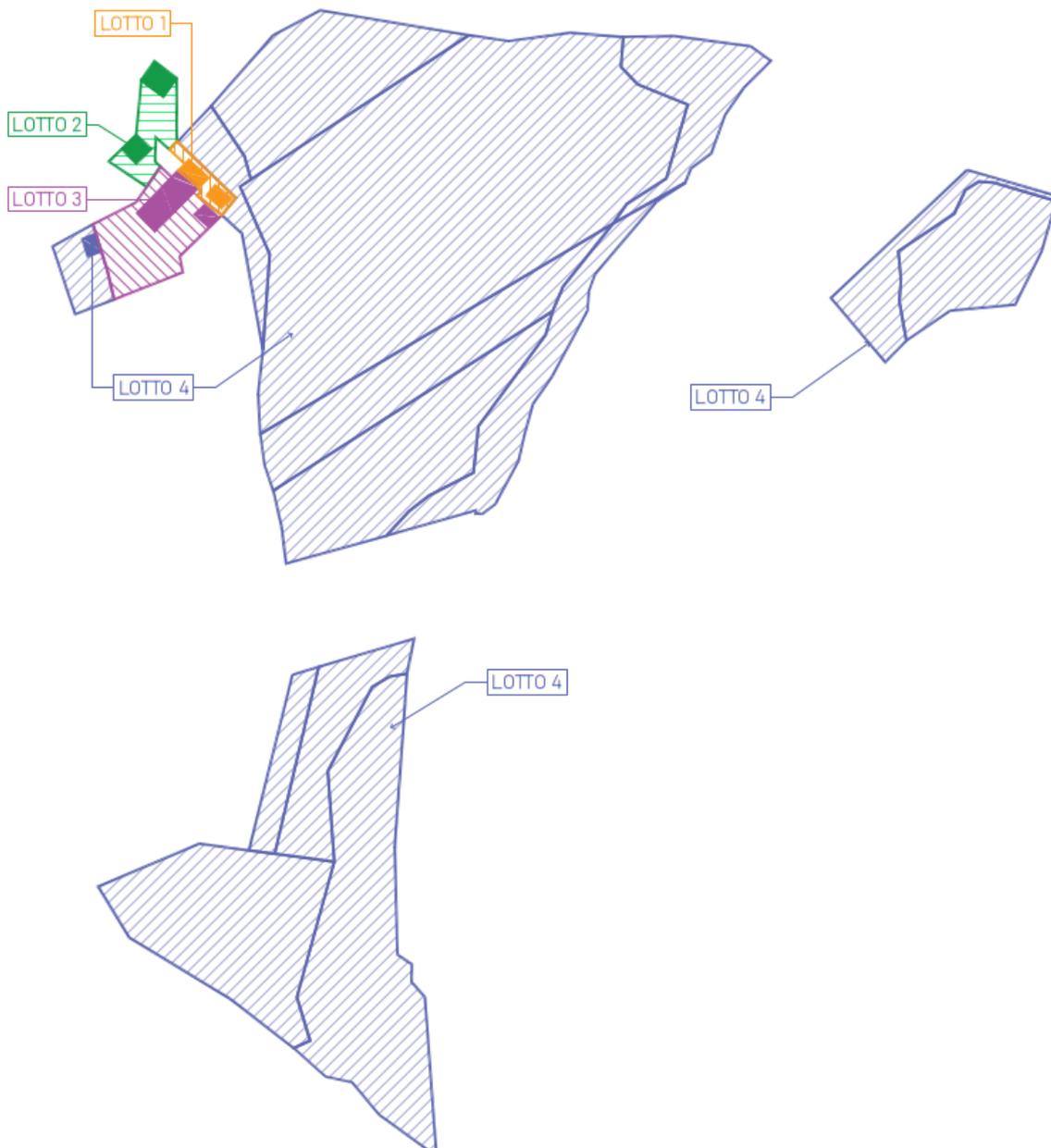
Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3: appartamento ubicato ai piani terra, primo e secondo;

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 4: accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo;

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 1: corte comune (bene comune non censibile).

- **LOTTO N.4** - Terreni censiti al Foglio 2 Particelle 143-144-145-148-172-173-175-207-291-292-343-345 (terreno e fabbricato rurale)-346-349 e al Foglio 6 Particelle 47-168

Si precisa che la divisione in lotti proposta nella presente perizia di stima è quella derivante dagli atti di pignoramento degli immobili.



LOTTO N.2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BENE N.1** – Magazzino ai piani terra e primo. Foglio 2 Particella 466 Subalterno 1
- **BENE N.2** – Unità collabente. Foglio 2 Particella 466 Subalterno 2 (l'immobile è crollato ed è stato interamente demolito, quindi non sarà considerato nel prosieguo della presente relazione di stima).

DESCRIZIONE

Il lotto n.2, costituito dai beni di seguito descritti, fa parte del complesso immobiliare ubicato a Genga (AN) in località Baronci di San Donnino.

Il magazzino (subalterno 1) e l'unità collabente ormai crollata (subalterno 2) rappresentavano due corpi di fabbrica distinti. Il magazzino è realizzato in muratura portante di mattoni pieni, si sviluppa su due livelli fuori terra e si trova a nord del complesso immobiliare.

L'accesso al lotto avviene tramite l'ingresso carrabile e pedonale, comune a tutto il complesso, posto a nord-ovest, a partire dalla strada vicinale.

Per una migliore comprensione dell'ubicazione dei beni in relazione all'intero compendio immobiliare si può far riferimento al seguente schema planimetrico:





BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo. Foglio 2 Particella 466 Subalterno 1

Il magazzino si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra è costituito da un locale principale e due piccoli ripostigli e ha superficie utile lorda di 70 mq e altezza interna di 2,80 metri; il piano primo è costituito da due locali speculari di superficie utile lorda totale di 48 mq.

Al piano primo si accede tramite una scala esterna posta sul lato sud-ovest del fabbricato.

La corte di pertinenza esclusiva ha una superficie di 425 mq, non è recintata e si sviluppa in adiacenza alla corte dell'immobile di cui al foglio 2 particella 438, alla corte dell'immobile di cui al foglio 2 particella 536 e alle particelle 532, 115, 346 e 311, tutte di proprietà dell'esecutata.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo. Foglio 2 Particella 466 Subalterno 1

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

TITOLARITÀ

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

L'immobile di cui al foglio 2 particella 466 subalterno 1 è di proprietà di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

CONFINI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo. Foglio 2 Particella 466 Subalterno 1

Il magazzino confina su tutti i lati con la corte di proprietà esclusiva.

La corte di proprietà esclusiva confina a nord con la particella 115, ad est con le particelle 115, 343 e 346, a sud con le particelle 311 e 438 e ad ovest con le particelle 532 e 536.

CONSISTENZA

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo. Foglio 2 Particella 466 Subalterno 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino PT	70,00 mq	C1 = 0,75	52,50 mq	2,80	T
Magazzino 1P (H > 1,50 m)	29,00 mq	C1 = 0,75	21,75 mq	2,60 / 1,50 m	1
Magazzino 1P (H < 1,50 m)	19,00 mq	C1 = 0,20	3,80 mq	1,50 / 0,60 m	1
Corte	425,00 mq	C1 = 0,02	8,50	-	T
Totale superficie convenzionale:			86,55 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2007	nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)	Catasto Fabbricati Fg 2 Part 466 Categoria D/10 Rendita € 596,00
Dal 14/07/2010		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 466 Categoria D/10 Rendita € 596,00
Dal 24/12/2012		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 466 Sub 1 Categoria C/2 Classe U Consistenza 81 mq Rendita € 163,15
Dal 09/01/2013		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 466 Sub 1 Categoria C/2 Classe U Consistenza 81 mq Rendita € 163,15

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

DATI CATASTALI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
2	466	1	C/2	U	81 mq	Totale 160 mq	€ 163,15	T-1	-

Corrispondenza Catastale

A seguito di un attento sopralluogo e della misurazione dei locali si è riscontrato che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale. In particolare, si è potuto constatare che la



planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito dell'intervento cui è stato oggetto l'immobile (si veda il paragrafo della regolarità urbanistica).

Per la regolarizzazione catastale si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

L'esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Genga, delle pratiche edilizie che legittimano il complesso edilizio in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento che sono le seguenti:

- Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014 per ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso agrituristico (allegato n.2).

L'esperto ha acquisito in formato digitale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona la visura attuale, la visura storica, la planimetria, l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente il Certificato Ipo-Catastale (allegato n.5).

PATTI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Allo stato attuale il magazzino risulta privo di qualsiasi finitura interna ed esterna. La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solaio di piano in laterocemento e solaio di copertura con travi in legno e tavelloni in laterizio. L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, presentando in alcuni punti evidenti segni di ammaloramento e degrado. La scala di accesso al piano primo è priva di parapetto.



PARTI COMUNI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Il magazzino si sviluppa su due livelli fuori terra: il piano terra è costituito da un locale principale e due piccoli; il piano primo è costituito da due locali speculari.

Al piano primo si accede tramite una scala esterna posta sul lato sud-ovest del fabbricato.

La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solaio di piano in laterocemento e solaio di copertura in legno e tavelloni in laterizio.

Allo stato attuale il magazzino risulta privo di qualsiasi finitura interna ed esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Alla data del sopralluogo (08/09/2021) il magazzino risultava occupato da materiale accatastato di proprietà dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

In data 05/05/2021 l'avvocato _____ procuratore della _____ ha provveduto al deposito telematico presso il Tribunale di Ancona del Certificato Ipo-Catastale (allegato n.5) al quale si rimanda per i dati sulla proprietà dei beni e sulla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.



Esaminato il documento di cui sopra, per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

In data 05/05/2021 l'avvocato _____ procuratore della _____ ha provveduto al deposito telematico presso il Tribunale di Ancona del Certificato Ipo-Catastale (allegato n.5) al quale si rimanda per l'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui i beni sono stati oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Comune di Genga, Variante Parziale al PRG approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 30/04/2015 (allegato n.4).

N.T.A. artt.35-47 – Sottozona E1, territorio agricolo normale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014 per ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso agrituristico (allegato n.2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n.412/93 non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) trattandosi di un magazzino.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo e della misurazione di tutti i locali, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del magazzino è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N.1 – Magazzino ai piani terra e primo.

Non ci sono vincoli e spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO N. 2

- **BENE N.1** – Magazzino ai piani terra e primo.

Per la valutazione del magazzino si utilizza il criterio di stima sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati nelle banche dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* e del *Borsino Immobiliare (allegato n.7)*.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per le abitazioni civili in stato conservativo normale situati nelle zone agricole extraurbane del Comune di Genga – zone R1: Valore di Mercato (min – max): 440 €/mq – 650 €/mq. Il valore medio è di 545 €/mq.



Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per le abitazioni civili in stabili di fascia media situati nelle zone agricole extraurbane e nelle frazioni minori del Comune di Genga: Valore di Mercato (medio): 512 €/mq.

Si assume come Valore Unitario di riferimento la media tra le quotazioni medie di mercato: $(545 \text{ €/mq} + 512 \text{ €/mq}) / 2 = 530 \text{ €/mq}$.

La superficie raggugiata del magazzino con le relative pertinenze viene calcolata moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di manutenzione, come riportato nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione	Superficie raggugiata
Magazzino PT	70,00 mq	C1 = 0,75	C2 = 0,85	44,63 mq
Magazzino 1P (H > 1,50 m)	29,00 mq	C1 = 0,75	C2 = 0,85	18,49 mq
Magazzino 1P (H < 1,50 m)	19,00 mq	C1 = 0,20	C2 = 0,85	3,23 mq
Corte	425,00 mq	C1 = 0,02	C2 = 0,85	7,23 mq
Totale superficie raggugiata:				73,57 mq

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie raggugiata si ottiene un valore di stima pari a $73,57 \text{ mq} \times 530 \text{ €/mq} = 38.990,78 \text{ €}$.

Costi per la regolarizzazione catastale

Onorario professionale per la rettifica della planimetria catastale € 500,00 (compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.)

Valore finale di stima arrotondato: € 38.000,00 (euro trentottomila/00)



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

L'Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. Annalisa Piccolomo

ELENCO ALLEGATI:

- All.01 - Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie, elaborato planimetrico)
- All.02 - Titoli Edilizi
- All.03 - Documentazione fotografica
- All.04 - Stralcio PRG Comune di Genga
- All.05 - Certificato Ipo-Catastale
- All.06 - Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare
- All.07 - Perizia R.G.Es. Imm. 79-2021 lotto 2 - privacy



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Annalisa Piccolomo nell'Esecuzione Immobiliare 79/2021 del R.G.Es. riunita all'Esecuzione Immobiliare 216/2021 R.G.Es.

promossa da:

Codice fiscale - *P. Iva*

e da:

Codice fiscale e P.Iva

contro:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto n. 3.....	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Precisioni	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto n. 3	18



INCARICO

La sottoscritta Ing. Annalisa Piccolomo con studio in Via Montesanto n.10, Ancona (email _____ PEC _____ telefono mobile _____) è stata nominata esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura n. 79/2021 R.G. Es in data 11/06/2021 e in data 30/06/2021 accettava l'incarico depositando il verbale in modalità telematica. Successivamente, in data 21/09/2021, con notifica tramite PEC del 24/09/2021, è stato disposto che la procedura n. 216/2021 R.G. Es. venisse riunita alla procedura n. 79/2021 R.G. Es., con estensione dell'incarico della sottoscritta CTU alla stima degli immobili di cui alla nota di trascrizione datata 07/09/2021 (Reg. Gen n. 21045 – Reg. Part. N. 14213). La sottoscritta ha quindi accettato l'ulteriore incarico in data 08/10/2021 depositando il verbale in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati a Genga in località Baronci di San Donnino e fanno parte di un complesso immobiliare esteso, composto da diverse unità.

Il complesso è costituito da un edificio principale (un casolare che si sviluppa su 3/4 livelli fuori terra con superficie di circa 250 mq per piano) e da diversi accessori agricoli attigui.

Gli immobili hanno subito, nel corso degli anni, vari interventi di ristrutturazione finalizzati alla trasformazione del complesso immobiliare in una struttura ricettiva, nell'intento di creare diversi alloggi e degli spazi comuni a servizio dell'attività di Country House. Tali interventi si sono rivelati parziali e mai del tutto completati.

Completano la proprietà alcuni terreni, la cui superficie insiste per la maggior parte in adiacenza agli immobili di cui sopra, oltre a dei frustoli leggermente più distanti dal corpo unico principale.

I lotti sono così articolati:

- **LOTTO N.1**

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 4: magazzino ubicato ai piani terra e primo;

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 5: fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ubicato ai piani terra, primo, secondo e terzo;

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 1: corte comune (bene comune non censibile).

- **LOTTO N.2**

Foglio 2 Particella 466 Subalterno 1: magazzino ubicato ai piani terra e primo;

Foglio 2 Particella 466 Subalterno 2: unità collabente (immobile crollato).



- **LOTTO N.3**

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 2: accessorio agricolo ubicato al piano terra;

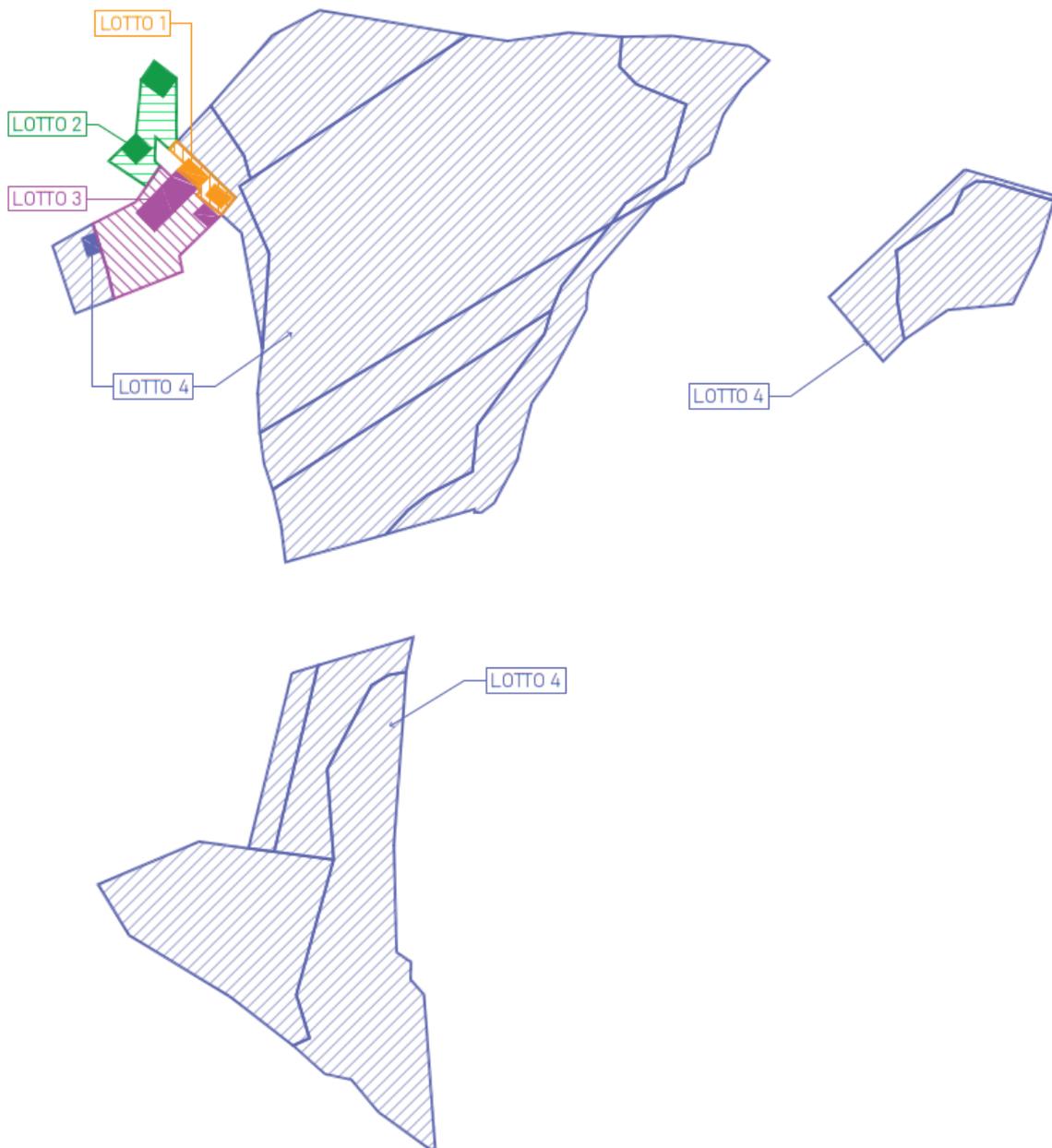
Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3: appartamento ubicato ai piani terra, primo e secondo;

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 4: accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo;

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 1: corte comune (bene comune non censibile).

- **LOTTO N.4** – Terreni censiti al Foglio 2 Particelle 143-144-145-148-172-173-175-207-291-292-343-345 (terreno e fabbricato rurale)-346-349 e al Foglio 6 Particelle 47-168

Si precisa che la divisione in lotti proposta nella presente perizia di stima è quella derivante dagli atti di pignoramento degli immobili.



LOTTO N.3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **BENE N.1** – Accessorio agricolo al piano terra. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 2
- **BENE N.2** – Appartamento ai piani terra, primo e secondo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3
- **BENE N.3** – Accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 4
- **BENE N.4** – Corte comune (bene comune non censibile). Foglio 2 Particella 536 Subalterno 1

DESCRIZIONE

Il lotto n.3, costituito dai beni di seguito descritti, fa parte del complesso immobiliare ubicato a Genga (AN) in località Baronci di San Donnino.

Tutti i beni fanno parte del casolare principale, ad eccezione di uno degli accessori agricoli di cui al subalterno 4. Gli edifici sono tutti realizzati in muratura portante di mattoni pieni.

L'accesso al lotto avviene tramite l'ingresso carrabile e pedonale, comune a tutto il complesso, posto a nord-ovest, a partire dalla strada vicinale.

Per una migliore comprensione dell'ubicazione dei beni in relazione all'intero compendio immobiliare si può far riferimento al seguente schema planimetrico:





BENE N.1 – Accessorio agricolo al piano terra. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 2

L'unità immobiliare adibita ad accessorio agricolo è ubicata al piano terra del casolare principale ed ha una superficie utile lorda di 130,20 mq. L'accesso ai locali avviene tramite un piccolo atrio comune con il subalterno 3. All'interno vi sono locali utilizzati come deposito e magazzino, con altezza interna tra i 2,70 metri e i 2,78 metri. Gli ambienti sono privi di infissi e di impianto di riscaldamento.

BENE N.2 – Appartamento ai piani terra, primo e secondo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3

L'unità immobiliare, di superficie lorda complessiva di 247,80 mq, si sviluppa su tre livelli: al piano terra si trova una centrale termica a cui si accede esclusivamente dall'esterno, dal prospetto sud. A partire dall'atrio in comune con il subalterno 2, anch'esso ubicato al piano terra, si trova una



rampa di scale che conduce all'ingresso dell'appartamento dove si trova il soggiorno dal quale si sviluppano i restanti ambienti dell'abitazione (cucina, tre camere da letto, due bagni e numerosi disimpegni) che si trovano tutti a quote diverse. L'appartamento, infatti, ha una configurazione planimetrica abbastanza articolata, per via della disposizione degli ambienti su diverse quote dovuto al fatto che questi fanno parte di un edificio in aggregato.

BENE N.3 – Accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 4

L'unità immobiliare adibita ad accessori agricoli si sviluppa in due corpi di fabbrica differenti, uno facente parte l'edificio principale del complesso immobiliare, l'altro costituito da un piccolo immobile a sé stante. Nello specifico, all'interno dell'aggregato edilizio principale si trovano:

- un magazzino al piano terra, di superficie pari a 46,40 mq, con accesso diretto dalla corte (subalterno 1) che rappresenta bene non censibile comune a tutti i subalterni;
- un magazzino ai piani primo, secondo e terzo (soffitta) al quale si accede tramite una scala esterna di proprietà esclusiva: internamente i locali sono collegati da una scala a rampa singola adiacente ad uno dei muri di spina. Nel complesso il magazzino ha una superficie di 139,20 mq.

Sul retro dell'aggregato edilizio principale di cui sopra si trova l'altro accessorio agricolo, che si sviluppa su due livelli fuori terra, di superficie complessiva pari a 60 mq.

BENE N.4 – Corte comune (bene comune non censibile). Foglio 2 Particella 536 Subalterno 1

La corte ha una superficie di 960 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI NN.1-2-3

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

TITOLARITÀ

BENE N.1 – Accessorio agricolo al piano terra. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 2

L'immobile di cui al foglio 2 particella 536 subalterno 2 è di proprietà di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)



CONSISTENZA

BENE N.1 – Accessorio agricolo al piano terra. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 2

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	130,20 mq	C1 = 0,75	97,65 mq	2,70 / 2,78	T
Totale superficie convenzionale:			97,65 mq		

BENE N.2 – Appartamento ai piani terra, primo e secondo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali PT	16,60 mq	C1 = 0,25	4,15 mq	2,43 m	T
Locali 1P	145,00 mq	C1 = 1,00	145,00 mq	2,60 / 3,20 m	1
Locali 2P	86,20 mq	C1 = 1,00	86,20 mq	2,50 / 2,85 m	2
Totale superficie convenzionale:			235,35 mq		

BENE N.3 – Accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 4

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino PT	46,40 mq	C1 = 0,75	34,80 mq	2,45 / 2,60 m	T
Magazzino 1P – 2P	92,80 mq	C1 = 0,75	69,60 mq	2,45 / 2,47 m	1-2
Soffitta	46,40 mq	C1 = 0,20	9,28 mq	0 / 1,20 m	3
Deposito 1P – 2P	60,00 mq	C1 = 0,75	45,00 mq	2,70 / 3,48 m	1-2
Totale superficie convenzionale:			158,68 mq		

Corte comune ai subalterni 2, 3 e 4. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 1

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	960,00 mq	C1 = 0,02	19,20	-	T
Totale superficie convenzionale:			19,20 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N.1 – Accessorio agricolo al piano terra.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2014		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 536 Sub 2 Categoria D/10 Rendita € 266,00

BENE N.2 – Appartamento ai piani terra, primo e secondo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 438 Sub 3 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 11,5 vani Rendita € 356,36

BENE N.3 – Accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2014		Catasto Fabbricati Fg 2 Part 536 Sub 4 Categoria D/10 Rendita € 400,00

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

DATI CATASTALI

BENE N.1 – Accessorio agricolo al piano terra.

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
2	536	4	D/10	-	-	-	€ 266,00	T	-



Corrispondenza Catastale

A seguito di un attento sopralluogo e della misurazione dei locali al piano terra si è riscontrato che lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale poiché è indicata la presenza di un porticato e di una scala esterni, sul prospetto sud-est, che nella realtà sono crollati.

Per la regolarizzazione catastale si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N.2 – Appartamento ai piani terra, primo e secondo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
2	536	3	A/3	2	11,5 vani	Totale 238 mq Totale escluse aree scoperte 234	€ 356,36	T-1-2	-

Corrispondenza Catastale

A seguito di un attento sopralluogo e della misurazione di tutti i locali, si è riscontrato che lo stato dei luoghi **non è conforme** alla planimetria catastale per la diversa configurazione degli ambienti interni.

Per la regolarizzazione catastale si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

BENE N.3 – Accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo.

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	Piano	Graffato
2	536	4	D/10	-	-	-	€ 400,00	T-1-2-3	-

Corrispondenza Catastale

Entrambi gli immobili sono risultati inaccessibili, fatta eccezione per il magazzino al piano terra, che risulta **conforme** alla planimetria catastale. Nulla si può affermare, invece, circa la corrispondenza degli altri locali alla planimetria catastale.



PRECISAZIONI

BENI NN.1-2-3

L'esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Genga, delle pratiche edilizie che legittimano il complesso edilizio in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento che sono le seguenti:

- SCIA n. 2012/44 prot n. 5185 del 19/10/2012 (allegato n.2a);
- Agibilità prot. n. 5649 del 27/11/2013 (allegato n.2b).
- Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014 per ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso agrituristico (allegato n.2c).

L'esperto ha acquisito in formato digitale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona la visura attuale, la visura storica, la planimetria, l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) datata 28/05/2021 (allegato n.5).

PATTI

BENI NN.1-2-3

- non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge;
- non vi sono domande giudiziali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N.1 – Accessorio agricolo al piano terra. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 2

La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solaio di piano in legno. Allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in discreto stato di manutenzione, pur essendo quasi completamente privo di finiture (intonaco, pavimento, infissi, etc...)



BENE N.2 – Appartamento ai piani terra, primo e secondo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solai di piano e solaio di copertura in legno. L'appartamento presenta finiture standard (non di pregio) e si trova in buono stato di manutenzione.

L'impianto elettrico e l'impianto termo-idraulico sono autonomi e funzionanti.

BENE N.3 – Accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 4

La struttura portante di entrambi i fabbricati è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solai di piano e solaio di copertura in legno.

I locali situati all'interno dell'aggregato edilizio principale, fatta eccezione per quelli al piano terra, sono completamente inaccessibili in quanto alcune porzioni di solaio sono crollate.

Anche il corpo di fabbrica su due livelli risulta inaccessibile, con gli infissi esterni bloccati, impossibili da aprire.

PARTI COMUNI

BENI NN.1-2-3

La corte esterna identificata dal subalterno 1, di superficie pari a 960,00 mq, rappresenta bene comune all'appartamento e agli accessori agricoli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI NN.1-2-3

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N.1 – Accessorio agricolo al piano terra.

L'unità immobiliare adibita ad accessorio agricolo è ubicata al piano terra ed ha una superficie utile lorda di 130,20 mq. L'accesso ai locali avviene tramite un piccolo atrio comune con il subalterno 3. All'interno vi sono locali utilizzati come deposito e magazzino, con altezza interna tra i 2,70 metri e i 2,78 metri. Gli ambienti sono privi di infissi e di impianto di riscaldamento.



La struttura portante dell'immobile è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solaio di piano in legno. Allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in discreto stato di manutenzione, pur essendo quasi completamente privo di finiture (intonaco, pavimento, infissi, etc...)

BENE N.2 – Appartamento ai piani terra, primo e secondo.

L'appartamento si sviluppa su tre livelli: al piano terra si trova una centrale termica a cui si accede esclusivamente dall'esterno, dal prospetto sud. A partire dall'atrio in comune con il subalterno 2, anch'esso ubicato al piano terra, si trova una rampa di scale che conduce all'ingresso dell'appartamento dove si trova il soggiorno dal quale si sviluppano i restanti ambienti dell'abitazione (cucina, tre camere da letto, due bagni e numerosi disimpegni) che si trovano tutti a quote diverse. L'appartamento, infatti, ha una configurazione planimetrica abbastanza articolata, per via della disposizione degli ambienti su diverse quote dovuto al fatto che questi fanno parte di un edificio in aggregato.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solai di piano e solaio di copertura in legno. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione e presenta finiture standard costituite da pareti in parte tinteggiate e in parte con mattoni a vista, pavimenti in piastrelle in cotto e ceramica. Gli infissi sono in legno, con doppi vetri.

L'impianto elettrico e l'impianto termo-idraulico sono autonomi e funzionanti.

BENE N.3 – Accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo.

L'unità immobiliare adibita ad accessori agricoli si sviluppa in due corpi di fabbrica differenti, uno facente parte l'edificio principale del complesso immobiliare, l'altro costituito da un piccolo immobile a sé stante.

Nello specifico, all'interno dell'aggregato edilizio principale si trovano:

- un magazzino al piano terra con accesso diretto dalla corte identificata dal subalterno 1, che rappresenta bene non censibile comune a tutti i subalterni;
- un magazzino ai piani primo, secondo e soffitta al quale si accede tramite una scala esterna di proprietà esclusiva: internamente i locali sono collegati da una scala a rampa singola adiacente ad uno dei muri di spina.

Sul retro dell'aggregato edilizio principale di cui sopra si trova l'altro accessorio agricolo, che si sviluppa su due livelli fuori terra.

La struttura portante di entrambi i fabbricati è in muratura di mattoni pieni a tre teste, con solai di piano e solaio di copertura in legno. Allo stato attuale tutti i locali sono privi di qualsiasi finitura interna ed esterna.



I locali situati all'interno dell'aggregato edilizio principale, fatta eccezione per quelli al piano terra, sono completamente inaccessibili in quanto alcune porzioni di solaio sono crollate. Anche il corpo di fabbrica su due livelli risulta inaccessibile, con gli infissi esterni bloccati, impossibili da aprire.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI NN.1-2-3

Alla data del sopralluogo (08/09/2021) i beni n. 1 e n. 2 risultavano occupati dall'esecutata e dai suoi figli, invece il bene n.3 risultava inoccupato e inaccessibile, ad eccezione dei locali al piano terra all'interno dell'aggregato edilizio principale dove era presente del materiale accatastato di proprietà dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI NN.1-2-3

In data 01/06/2021 l'avvocato _____ procuratore della _____ ha provveduto al deposito telematico presso il Tribunale di Ancona della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) datata 28/05/2021 (allegato n.5) al quale si rimanda per i dati sulla proprietà dei beni e sulla cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio.

Esaminato il documento di cui sopra, per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI NN.1-2-3

In data 01/06/2021 l'avvocato _____ procuratore della _____ ha provveduto al deposito telematico presso il Tribunale di Ancona della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta di Pavia (PV) datata 28/05/2021 (allegato n.5) al quale si rimanda per l'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui i beni sono stati oggetto.



NORMATIVA URBANISTICA

BENI NN.1-2-3

Comune di Genga, Variante Parziale al PRG approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 30/04/2015 (allegato n.4).

N.T.A. artt.35-47 – Sottozona E1, territorio agricolo normale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N.1 – Accessorio agricolo al piano terra

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- SCIA n. 2012/44 prot n. 5185 del 19/10/2012 (allegato n.2a);
- Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014 per ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso agriturismo (allegato n.2c).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n.412/93 non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) trattandosi di un accessorio agricolo.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Corrispondenza urbanistica

Si precisa che i lavori relativi all'intervento di cui al Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014, non sono mai stati realizzati.

L'unità immobiliare, quindi, è **conforme** all'elaborato dello stato attuale presentato nella pratica di cui sopra.

BENE N.2 – Appartamento ai piani terra, primo e secondo. Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- SCIA n. 2012/44 prot n. 5185 del 19/10/2012 (allegato n.2a);
- Agibilità prot. n. 5649 del 27/11/2013 (allegato n.2b).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE). Lo stesso è stato redatto dall'esperto considerando un impianto fittizio: l'appartamento risulta di classe energetica F (allegato n.6).
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo e della misurazione di tutti i locali, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è **conforme** agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune.

BENE N.3 – Accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo.

Non sono state pervenute pratiche edilizie relative ai due accessori agricoli.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n.412/93 non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) trattandosi di accessori agricoli.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Corrispondenza urbanistica

Non essendo state pervenute pratiche edilizie riguardanti i due accessori agricoli, non è possibile esprimersi circa la conformità urbanistica degli immobili.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENI NN.1-2-3

Non ci sono vincoli e spese condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I beni sono costituiti da tre accessori agricoli e da un appartamento di civile abitazione.

Visto l'ammontare del debito ed accertato a seguito di colloquio con i tecnici comunali che non è previsto per il Comune di Genga alcun vincolo alla vendita abbinata degli accessori agricoli con l'appartamento, la scrivente propone la formazione di un unico lotto funzionale.

LOTTO N. 3

- **BENE N.1** - Accessorio agricolo al piano terra.
- **BENE N.2** - Appartamento ai piani terra, primo e secondo.
- **BENE N.3** - Accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo.

Per la valutazione degli accessori agricoli e dell'appartamento si utilizza il criterio di stima sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati nelle banche dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* e del *Borsino Immobiliare* (allegato n.7)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per le abitazioni civili in stato conservativo normale situati nelle zone agricole extraurbane del Comune di Genga - zone R1: Valore di Mercato (min - max): 440 €/mq - 650 €/mq. Il valore medio è di 545 €/mq.

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per le abitazioni civili in stabili di fascia media situati nelle zone agricole extraurbane e nelle frazioni minori del Comune di Genga: Valore di Mercato (medio): 512 €/mq.



Si assume come Valore Unitario di riferimento la media tra le quotazioni medie di mercato: $(545 \text{ €/mq} + 512 \text{ €/mq}) / 2 = 530 \text{ €/mq}$.

La superficie ragguagliata del magazzino con le relative pertinenze viene calcolata moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di manutenzione, come riportato nella seguente tabella:

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età, qualità e stato di	Superficie ragguagliata
1	Magazzino	130,20 mq	C1 = 0,75	C2 = 0,85	83,00 mq
2	Locali PT	16,60 mq	C1 = 0,25	C2 = 1,00	4,15 mq
	Appartamento 1P	145,00 mq	C1 = 1,00	C2 = 1,00	145,00 mq
	Appartamento 2P	86,20 mq	C1 = 1,00	C2 = 1,00	86,20 mq
3	Magazzino PT	46,40 mq	C1 = 0,75	C2 = 0,50	17,40 mq
	Magazzino 1P - 2P	92,80 mq	C1 = 0,75	C2 = 0,50	34,80 mq
	Soffitta	46,40 mq	C1 = 0,20	C2 = 0,50	4,64 mq
	Deposito 1P - 2P	60,00 mq	C1 = 0,75	C2 = 0,50	22,50 mq
Corte		960,00 mq	C1 = 0,02	C2 = 1,00	19,20 mq
Totale superficie ragguagliata:					416,89 mq

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a $416,89 \text{ mq} \times 530 \text{ €/mq} = 220.953,03 \text{ €}$.

Costi per la regolarizzazione catastale (BENE n.1)

Onorario professionale per la rettifica della planimetria catastale € 500,00 (compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.)

Costi per la regolarizzazione catastale (BENE n.2)

Onorario professionale per la rettifica della planimetria catastale € 500,00 (compresi C.N.P.A.I.A. e I.V.A.)

Valore finale di stima arrotondato: € 220.000,00 (Euro duecentoventimila/00)



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

L'Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. Annalisa Piccolomo

ELENCO ALLEGATI:

- All.01 - Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie, elaborato planimetrico)
- All.02 - Titoli Edilizi
- All.03 - Documentazione fotografica
- All.04 - Stralcio PRG Comune di Genga
- All.05 - Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale
- All.06 - Attestato di Prestazione Energetica
- All.07 - Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare
- All.08 - Perizia R.G.Es. Imm. 79-2021 lotto 3 - privacy



TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Annalisa Piccolomo nell'Esecuzione Immobiliare 79/2021 del R.G.E.

promossa da:

Codice fiscale - *P. Iva*

e da:

Codice fiscale e P.Iva

contro:

Codice fiscale:

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto n. 4.....	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità	5
Confini.....	8
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	17
Precisazioni	21
Patti	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Stima Lotto n. 4	24



INCARICO

La sottoscritta Ing. Annalisa Piccolomo con studio in Via Montesanto n.10, Ancona (email _____ PEC _____ telefono mobile _____) è stata nominata esperto ex art. 568 c.p.c. nella procedura n. 79/2021 R.G. Es in data 11/06/2021 e in data 30/06/2021 accettava l'incarico depositando il verbale in modalità telematica. Successivamente, in data 21/09/2021, con notifica tramite PEC del 24/09/2021, è stato disposto che la procedura n. 216/2021 R.G. Es. venisse riunita alla procedura n. 79/2021 R.G. Es., con estensione dell'incarico della sottoscritta CTU alla stima degli immobili di cui alla nota di trascrizione datata 07/09/2021 (Reg. Gen n. 21045 – Reg. Part. N. 14213). La sottoscritta ha quindi accettato l'ulteriore incarico in data 08/10/2021 depositando il verbale in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati a Genga in località Baronci di San Donnino e fanno parte di un complesso immobiliare esteso, composto da diverse unità.

Il complesso è costituito da un edificio principale (un casolare che si sviluppa su 3/4 livelli fuori terra con superficie di circa 250 mq per piano) e da diversi accessori agricoli attigui.

Gli immobili hanno subito, nel corso degli anni, vari interventi di ristrutturazione finalizzati alla trasformazione del complesso immobiliare in una struttura ricettiva, nell'intento di creare diversi alloggi e degli spazi comuni a servizio dell'attività di Country House. Tali interventi si sono rivelati parziali e mai del tutto completati.

Completano la proprietà alcuni terreni, la cui superficie insiste per la maggior parte in adiacenza agli immobili di cui sopra, oltre a dei frustoli leggermente più distanti dal corpo unico principale.

I lotti sono così articolati:

- **LOTTO N.1**

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 4: magazzino ubicato ai piani terra e primo;

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 5: fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ubicato ai piani terra, primo, secondo e terzo;

Foglio 2 Particella 438 Subalterno 1: corte comune (bene comune non censibile).

- **LOTTO N.2**

Foglio 2 Particella 466 Subalterno 1: magazzino ubicato ai piani terra e primo;

Foglio 2 Particella 466 Subalterno 2: unità collabente (immobile crollato).



- **LOTTO N.3**

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 2: accessorio agricolo ubicato al piano terra;

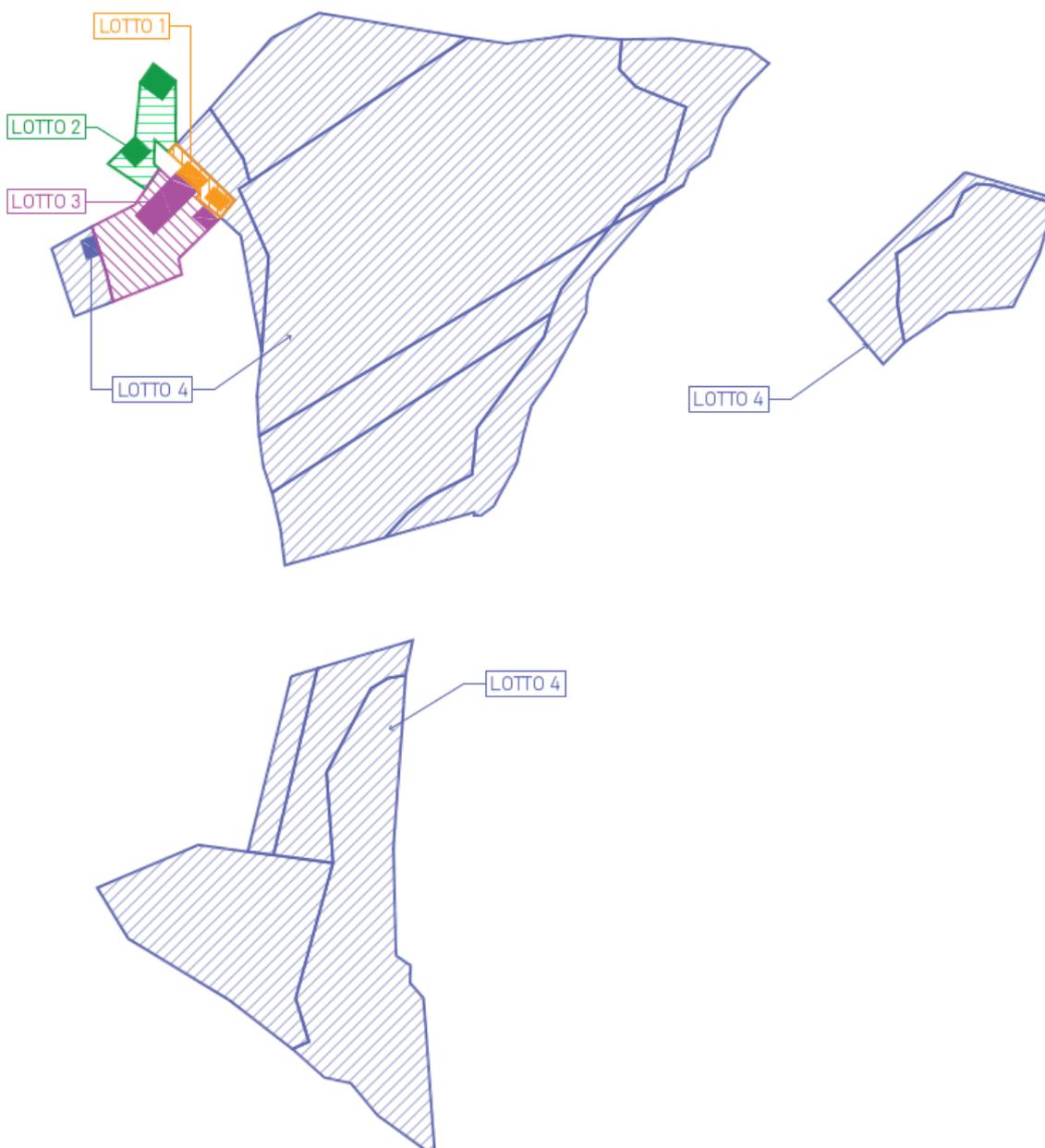
Foglio 2 Particella 536 Subalterno 3: appartamento ubicato ai piani terra, primo e secondo;

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 4: accessori agricoli ai piani terra, primo, secondo e terzo;

Foglio 2 Particella 536 Subalterno 1: corte comune (bene comune non censibile).

- **LOTTO N.4** - Terreni censiti al Foglio 2 Particelle 143-144-145-148-172-173-175-207-291-292-343-345 (terreno e fabbricato rurale)-346-349 e al Foglio 6 Particelle 47-168

Si precisa che la divisione in lotti proposta nella presente perizia di stima è quella derivante dagli atti di pignoramento degli immobili.



LOTTO N.4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Terreni censiti al Foglio 2 Particelle 143-144-145-148-172-173-175-207-291-292-343-345 (terreno e fabbricato rurale)-346-349 e al Foglio 6 Particelle 47-168.

DESCRIZIONE

Il lotto n.4 è costituito da terreni, non in corpo unico, destinati a seminativo, seminativo arborato, pascolo arborato, bosco ceduo e prato.

Nel complesso hanno consistenza pari a ha 4 are 79 ca 86.

Si allega la mappa dei terreni per una migliore comprensione dei beni oggetto di stima.

La particella 345 comprende anche un fabbricato rurale di circa 37 mq disposto su un unico livello fuori terra, realizzato in muratura portante di mattoni pieni e solaio di copertura in legno.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Terreno censito al foglio 2 Particella 143

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f. _____)

Terreno censito al foglio 2 Particella 144

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f. _____)



Terreno censito al foglio 2 Particella 145

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f.

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f.

Terreno censito al foglio 2 Particella 148

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f.

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f.

Terreno censito al foglio 2 Particella 172

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f.

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f.

Terreno censito al foglio 2 Particella 173

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f.

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f.

Terreno censito al foglio 2 Particella 175

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f.

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f.

Terreno censito al foglio 2 Particella 207

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f.

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f.



Terreno censito al foglio 2 Particella 291

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f. _____)

Terreno censito al foglio 2 Particella 292

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f. _____)

Terreno censito al foglio 2 Particella 343

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f. _____)

Terreno censito al foglio 2 Particella 345 (terreno e fabbricato rurale)

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f. _____)

Terreno censito al foglio 2 Particella 346

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f. _____)

Terreno censito al foglio 2 Particella 349

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)

ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:

- _____ nato a _____ (c.f. _____)



Terreno censito al foglio 6 Particella 47

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)
ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:
- _____ nato a _____ (c.f. _____)

Terreno censito al foglio 6 Particella 168

La nuda proprietà per 1/1 terreno è di:

- _____ nata a _____ (c.f. _____)
ed è concesso in usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni a:
- _____ nato a _____ (c.f. _____)

CONFINI

Terreno censito al foglio 2 Particella 143

La particella 143 confina a nord con le particelle 117 (altra proprietà) e 343, ad est con particella 145, a sud con la particella 291 e ad ovest con le particelle 142 (altra proprietà) e 346.

Terreno censito al foglio 2 Particella 144

La particella 144 confina a nord con la particella 291, ad est con particella 292, a sud con la particella 167 (altra proprietà) e ad ovest con la particella 166 (altra proprietà).

Terreno censito al foglio 2 Particella 145

La particella 145 confina a nord con le particelle 117 (altra proprietà) e 146 (altra proprietà), ad est con strada vicinale, a sud con la particella 292 e ad ovest con la particella 143.

Terreno censito al foglio 2 Particella 148

La particella 148 confina a nord e ad ovest con la particella 349, ad est con particella 150 (altra proprietà), a sud con le particelle 149 (altra proprietà) e 150 (altra proprietà).

Terreno censito al foglio 2 Particella 172

La particella 172 confina a nord con la particella 167 (altra proprietà), ad est con la particella 173, a sud con la particella 207 e ad ovest con la particella 168 (altra proprietà).



Terreno censito al foglio 2 Particella 173

La particella 173 confina a nord con le particelle 167 (altra proprietà) e 174 (altra proprietà), ad est con la particella 175, a sud con la particella 207 e ad ovest con la particella 172.

Terreno censito al foglio 2 Particella 175

La particella 175 confina a nord con la particella 173, ad est con le particelle 176 (altra proprietà) e 315 (altra proprietà), a sud con la particella 209 (altra proprietà) e ad ovest con la particella 173 e 207.

Terreno censito al foglio 2 Particella 207

La particella 207 confina a nord con le particelle 168 (altra proprietà), 172 e 173, ad est con la particella 175, a sud con la particella 206 (altra proprietà) e ad ovest con le particelle 163 (altra proprietà) e 204 (altra proprietà).

Terreno censito al foglio 2 Particella 291

La particella 291 confina a nord con la particella 143, ad est con la particella 292, a sud con la particella 144 e ad ovest con la particella 166 (altra proprietà).

Terreno censito al foglio 2 Particella 292

La particella 292 confina a nord con la particella 145, ad est con strada vicinale, a sud con la particella 174 (altra proprietà) e ad ovest con le particelle 144 e 291.

Terreno censito al foglio 2 Particella 343

La particella 343 confina a nord con le particelle 117 (altra proprietà) e 305 (altra proprietà), ad est e a sud con la particella 143 e ad ovest con le particelle 115 (altra proprietà) e 346.

Terreno censito al foglio 2 Particella 345 (terreno e fabbricato rurale)

La particella 345 confina a nord con le particelle 531, 533 e 544 (altre proprietà) ad est con la particella 536, a sud con la particella 534 (altra proprietà) e ad ovest con la particella 140 (altra proprietà).

Terreno censito al foglio 2 Particella 346

La particella 346 confina a nord con la particella 115 (altra proprietà), ad est con le particelle 143 e 343, a sud con la particella 142 (altra proprietà) e ad ovest con le particelle 438, 534 (altra proprietà) e 535 (altra proprietà).



Terreno censito al foglio 2 Particella 349

La particella 349 confina a nord con le particelle 313 (altra proprietà) e 314 (altra proprietà), ad est con la particella 148, a sud con la particella 149 (altra proprietà) e ad ovest con la particella 147 (altra proprietà).

Terreno censito al foglio 6 Particella 47

La particella 47 confina a nord con strada vicinale, ad est con la particella 48 (altra proprietà), a sud con la particella 141 (altra proprietà) e ad ovest con la particella 129 (altra proprietà),

Terreno censito al foglio 6 Particella 168

La particella 168 confina a nord con la particella 51 (altra proprietà), ad est con la particella 130 (altra proprietà), a sud con la particella 52 (altra proprietà) e ad ovest con strada vicinale.

CONSISTENZA

Terreno censito al foglio 2 Particella 143

Destinazione	Superficie
Seminativo arborato	1722 mq
Pascolo arborato	11678 mq
Totale	13400 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 144

Destinazione	Superficie
Seminativo	3055 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 145

Destinazione	Superficie
Prato	1545 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 148

Destinazione	Superficie
Seminativo	2020 mq



Terreno censito al foglio 2 Particella 172

Destinazione	Superficie
Seminativo	575 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 173

Destinazione	Superficie
Seminativo	200 mq
Prato	1443 mq
Totale	1643 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 175

Destinazione	Superficie
Seminativo	1542 mq
Pascolo arborato	3258 mq
Totale	4800 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 207

Destinazione	Superficie
Seminativo	1269 mq
Pascolo arborato	2311 mq
Totale	3580 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 291

Destinazione	Superficie
Seminativo	2020 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 292

Destinazione	Superficie
Prato	1500 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 343

Destinazione	Superficie
Seminativo arborato	1791 mq
Pascolo arborato	939 mq
Totale	2730 mq



Terreno censito al foglio 2 Particella 345

Destinazione	Superficie
Seminativo	351 mq
Fabbricato rurale	116 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 346

Destinazione	Superficie
Seminativo arborato	363 mq
Pascolo arborato	317 mq
Totale	680 mq

Terreno censito al foglio 2 Particella 349

Destinazione	Superficie
Seminativo	400 mq
Bosco ceduo	523 mq
Totale	923 mq

Terreno censito al foglio 6 Particella 47

Destinazione	Superficie
Bosco ceduo	3994 mq

Terreno censito al foglio 6 Particella 168

Destinazione	Superficie
Bosco ceduo	5170 mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Terreno censito al foglio 2 Particella 143

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	



Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)
----------------	---

Terreno censito al foglio 2 Particella 144

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 145

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 148

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 172

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)



Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 173

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 175

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 207

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)



Terreno censito al foglio 2 Particella 291

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 292

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 343

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 345

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	



Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)
----------------	---

Terreno censito al foglio 2 Particella 346

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 2 Particella 349

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

Terreno censito al foglio 6 Particella 47

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)



Terreno censito al foglio 6 Particella 168

Periodo	Proprietà
Dall'impianto meccanografico	
Dal 15/08/1972	(proprietà) (usufrutto parziale)
Dal 24/12/2000	
Dal 20/02/2003	(nuda proprietà 1/1) (usufrutto 1/1)

I titolari catastali attuali corrispondono ai titolari reali attuali.

DATI CATASTALI

Terreno censito al foglio 2 Particella 143

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	143	AA	Seminativo arborato	5	-	17	22	€ 1,42	€ 1,07
		AB	Pascolo arborato	3	1	16	78	€ 2,41	€ 3,02

Terreno censito al foglio 2 Particella 144

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	144	-	Seminativo	2	-	30	55	€ 5,52	€ 3,94



Terreno censito al foglio 2 Particella 145

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	145	-	Prato	3	-	15	45	€ 1,99	€ 0,64

Terreno censito al foglio 2 Particella 148

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	148	-	Seminativo	3	-	20	20	€ 2,09	€ 1,88

Terreno censito al foglio 2 Particella 172

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	172	-	Seminativo	2	-	5	75	€ 1,04	€ 0,74

Terreno censito al foglio 2 Particella 173

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	173	AA	Seminativo	3	-	2	0	€ 0,21	€ 0,19
		AB	Prato	2	-	14	43	€ 2,24	€ 0,75



Terreno censito al foglio 2 Particella 175

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	175	AA	Seminativo	3	-	15	42	€ 1,59	€ 1,43
		AB	Pascolo arborato	3	-	32	58	€ 0,67	€ 0,84

Terreno censito al foglio 2 Particella 207

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	207	AA	Seminativo	4	-	12	69	€ 0,85	€ 0,98
		AB	Pascolo arborato	3	-	23	11	€ 0,48	€ 0,60

Terreno censito al foglio 2 Particella 291

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	291	-	Seminativo	2	-	20	20	€ 3,65	€ 2,61

Terreno censito al foglio 2 Particella 292

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	292	-	Prato	3	-	15	0	€ 1,94	€ 0,62



Terreno censito al foglio 2 Particella 343

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	343	AA	Seminativo arborato	4	-	17	91	€ 2,31	€ 1,66
		AB	Pascolo arborato	3	-	9	39	€ 0,19	€ 0,24

Terreno censito al foglio 2 Particella 345

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	345	AA	Seminativo	3	-	3	51	€ 0,36	€ 0,33
		AB	Fabbricato rurale	-	-	1	16	-	-

Corrispondenza Catastale

Si precisa che non è stato possibile reperire la planimetria catastale del fabbricato rurale in quanto non presente negli archivi, per questo motivo l'esperto non può esprimersi circa la corrispondenza catastale.

Terreno censito al foglio 2 Particella 346

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	346	AA	Seminativo arborato	1	-	3	63	€ 1,03	€ 0,66
		AB	Pascolo arborato	3	-	3	17	€ 0,07	€ 0,08



Terreno censito al foglio 2 Particella 349

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
2	349	AA	Seminativo	3	-	4	0	€ 0,41	€ 0,37
		AB	Bosco ceduo	1	-	5	23	€ 0,54	€ 0,08

Terreno censito al foglio 6 Particella 47

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
6	47	-	Bosco ceduo	1	-	39	94	€ 4,13	€ 0,62

Terreno censito al foglio 6 Particella 168

Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati classamento							
Foglio	Part.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
6	168	-	Bosco ceduo	1	-	51	70	€ 5,34	€ 0,80

PRECISAZIONI

Terreno censito al foglio 2 Particella 345

L'esperto ha eseguito la ricerca, presso il Comune di Genga, delle pratiche edilizie che legittimano il complesso edilizio in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento che sono le seguenti:

- Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014 per ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso agrituristico (allegato n.2c).

L'esperto ha acquisito in formato digitale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona la visura attuale e storica e la mappa relativi ai terreni di esecuzione.



Si precisa che, relativamente alla particella 345, non è stato possibile reperire la planimetria catastale del fabbricato rurale in quanto non presente negli archivi.

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto negli atti di causa è già presente il Certificato Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (allegato n.5).

PATTI

Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura. Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge. Non vi sono domande giudiziali.

STATO CONSERVATIVO

Non applicabile.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non applicabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non applicabile.



PROVENIENZE VENTENNALI

Esaminato il Certificato Ipo-Catastale, per quanto riguarda i terreni oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'elenco delle formalità pregiudizievoli di cui i beni sono stati oggetto si rimanda alla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale a firma del Notaio Dott. Marco Galletti datata 27/10/2021 ([allegato n.5](#)).

NORMATIVA URBANISTICA

Comune di Genga, Variante Parziale al PRG approvato con Delibera di C.C. n. 19 del 30/04/2015 ([allegato n.4](#)).

N.T.A. artt.35-47 – Sottozona E1, territorio agricolo normale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Terreno censito al foglio 2 Particella 345

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

- Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014 per ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso agrituristico ([allegato n.2](#)).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n.412/93 non è prevista la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) trattandosi di un accessorio agricolo.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Corrispondenza urbanistica

Si precisa che i lavori relativi all'intervento di cui al Permesso di Costruire. n. 13/2013 del 27/01/2014, non sono mai stati realizzati.

L'unità immobiliare, quindi, è **conforme** all'elaborato dello stato attuale presentato nella pratica di cui sopra.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non applicabile.

STIMA LOTTO 4

Per la valutazione dei terreni si utilizza il criterio di stima sintetico-comparativo, con riferimento ai valori agricoli medi riportati nelle banche dati *dell'Agenzia delle Entrate (allegato n.6)* determinati dalla Commissione Provinciale di Ancona n. 16 del 17/04/2021, ex articolo 14 della Legge n. 10 del 28/01/1977.

Si riportano i seguenti valori agricoli medi per le diverse tipologie di terreno, riferiti al territorio comunale di Genga (regione agraria n. 2):

- seminativo: 14054,94 €/ha
- seminativo arborato: 14054,94 €/ha
- bosco ceduo: 3580 €/ha
- pascolo arborato: 3580 €/ha
- prato: 6102 €/ha

Dati identificativi	Superficie (mq)	Qualità	Valore agricolo medio	Valore di stima
Terreno fg 2 part 143	1722	Seminativo arborato	14.054,94 €/ha	2.420,26 €
	11678	Pascolo arborato	3.580 €/ha	4.180,72 €
Terreno fg 2 part 144	3055	Seminativo	14.054,94 €/ha	4.293,78 €
Terreno fg 2 part 145	1545	Prato	6.102 €/ha	942,76 €
Terreno fg 2 part 148	2020	Seminativo	14.054,94 €/ha	2.839,10 €
Terreno fg 2 part 172	575	Seminativo	14.054,94 €/ha	808,16 €
Terreno fg 2 part 173	200	Seminativo	14.054,94 €/ha	281,10 €
	1443	Prato	6.102 €/ha	880,52 €



Terreno fg 2 part 175	1542	Seminativo	14.054,94 €/ha	2.167,27 €
	3258	Pascolo arborato	3.580 €/ha	1.166,36 €
Terreno fg 2 part 207	1269	Seminativo	14.054,94 €/ha	1.783,57 €
	2311	Pascolo arborato	3.580 €/ha	827,34 €
Terreno fg 2 part 291	2020	Seminativo	14.054,94 €/ha	2.839,10 €
Terreno fg 2 part 292	1500	Prato	6.102 €/ha	915,30 €
Terreno fg 2 part 343	1791	Seminativo arborato	14.054,94 €/ha	2.517,24 €
	939	Pascolo arborato	3.580 €/ha	336,16 €
Terreno fg 2 part 345	351	Seminativo	14.054,94 €/ha	493,33 €
	-	Fabbricato rurale (*)	-	12.501,38 €
Terreno fg 2 part 346	363	Seminativo arborato	14.054,94 €/ha	510,19 €
	317	Pascolo arborato	3.580 €/ha	113,49 €
Terreno fg 2 part 349	400	Seminativo	14.054,94 €/ha	562,20 €
	523	Bosco ceduo	3.580 €/ha	187,23 €
Terreno fg 6 part 47	3994	Bosco ceduo	3.580 €/ha	1.429,85 €
Terreno fg 6 part 168	5170	Bosco ceduo	3.580 €/ha	1.850,86 €
Totale				46.847,28 €

(*) per la valutazione del fabbricato rurale si utilizza il criterio di stima sintetico-comparativo, con riferimento ai valori per le abitazioni riportati nelle banche dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* e del *Borsino Immobiliare* (allegato n.7)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per le abitazioni civili in stato conservativo normale situati nelle zone agricole extraurbane del Comune di Genga - zone R1: Valore di Mercato (min - max): 440 €/mq - 650 €/mq. Il valore medio è di 545 €/mq.

Il Borsino Immobiliare riporta i seguenti valori per le abitazioni civili in stabili di fascia media situati nelle zone agricole extraurbane e nelle frazioni minori del Comune di Genga: Valore di Mercato (medio): 512 €/mq.

Si assume come Valore Unitario di riferimento la media tra le quotazioni medie di mercato: $(545 \text{ €/mq} + 512 \text{ €/mq}) / 2 = 530 \text{ €/mq}$.

La superficie ragguagliata del fabbricato rurale viene calcolata moltiplicando le superfici lorde per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dall'età, dalla qualità e dallo stato di manutenzione, come riportato nella seguente tabella:



Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di destinazione	Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione	Superficie raggugliata
Fabbricato rurale	37,00 mq	C1 = 0,75	C2 = 0,85	23,59 mq
Totale superficie raggugliata:				23,59 mq

Moltiplicando il Valore Unitario per la superficie raggugliata si ottiene un valore di stima pari a 23,59 mq x 530 €/mq = 12.501,38 €.

Valore finale di stima arrotondato: € 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)



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

L'Esperto ex art.568 c.p.c.
Ing. Annalisa Piccolomo

ELENCO ALLEGATI:

- All.01 - Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche)
- All.02 - Titoli Edilizi
- All.03 - Documentazione fotografica
- All.04 - Stralcio PRG Comune di Genga
- All.05 - Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale
- All.06 - Quotazioni valori agricoli medi Agenzia delle Entrate
- All.07 - Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate
- All.08 - Perizia R.G.Es. Imm. 79-2021 lotto 4 - privacy

