

TRIBUNALE DI ANCONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2021

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona(AN) - al Foglio 124, Particella 192, Subalterno 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 12, Rendita €. 557,77, Fraz. Gallignano, n. 132/B.

TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Ancona(AN) - al Foglio 124, Particella 197, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 2.000 mq., Reddito Dominicale €. 9,81, Reddito Agrario €. 10,85, Fraz. Gallignano, SNC.

PROPRIETARI DELL' IMMOBILE:

XXXXXXXXXXXX nato a ANCONA il 03/10/1964

C. F. : XXXXXXXXXXXX comproprietario per 1/2;

XXXXXXXXXXXX nata a MODENA il 13/03/1965

C. F. : XXXXXXXXXXXX, residente in Fraz. Gallignano, n. 132/B – Ancona(AN).
comproprietaria per 1/2;

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:

Comune di Ancona(AN), Fraz. Gallignano, 132/B.

Coordinate maps: 43.552492, 13.418206

Fabriano, lì 02.11.2021

Il CTU
Geom. Domenico Mori

Il sottoscritto Geom. Domenico Mori, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 1664, con studio in Fabriano Via Cesare Balbo, n. 35, è stato nominato CTU dal Dott.ssa Giuliana Filippello del Tribunale di Ancona in merito alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 42/2021, promossa da UBI Banca S.p.A. contro XXXXXXXXXXXX, relativamente all'immobile indicato in premessa, sito nel Comune di Ancona(AN).

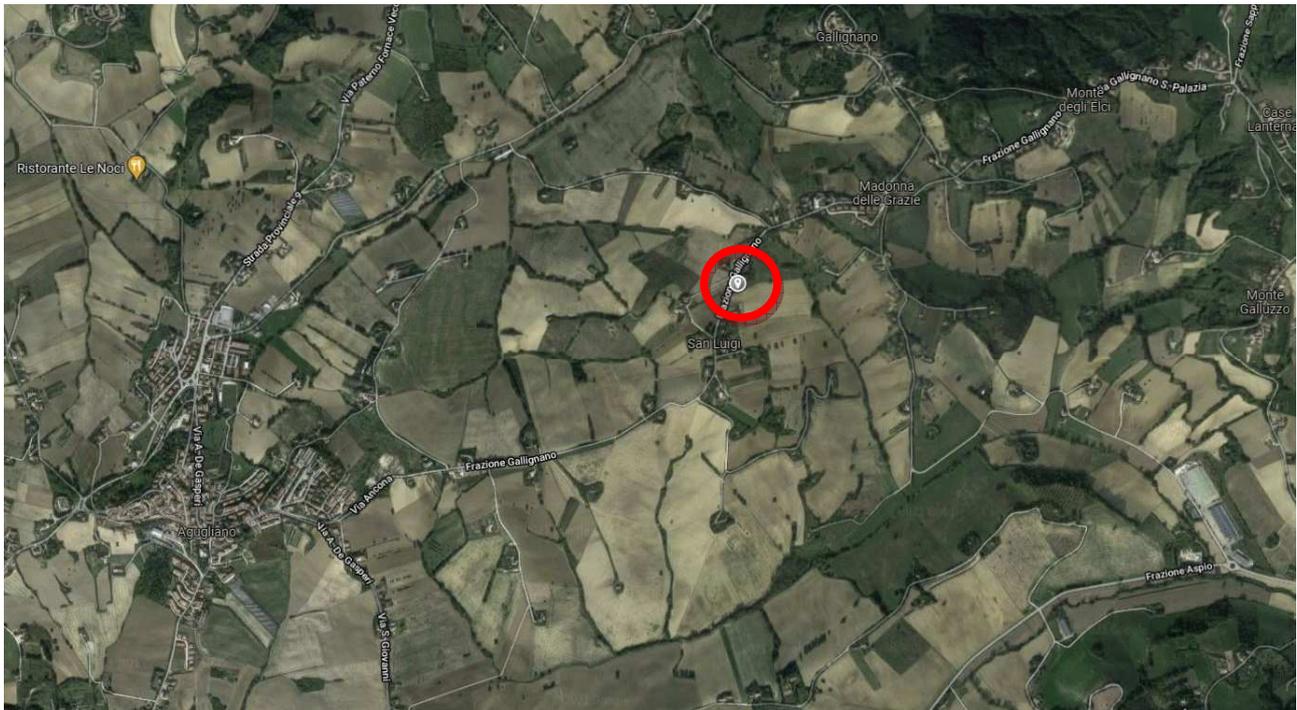
SOPRALLUOGO E INIZIO OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto CTU con lettera raccomandata e PEC, entrambe del 06/07/2021, convocava la parte debitrice, i legali dei creditori ed il custode per visionare l'immobile oggetto della procedura ed eseguire il sopralluogo, fissato in data 15/07/2021, (si allega il relativo verbale all. doc. n. 1).

INDIVIDUAZIONE UNITA' IMMOBILIARE PRECISAZIONE CATASTALE, CONSISTENZA E PROPRIETA'.

La procedura esecutiva riguarda il seguente bene immobile: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona(AN) - al Foglio n. 124, Particella n. 192, Subalterno n. 4, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 12, Rendita €. 557,77, Fraz. Gallignano, n. 132/B e l'appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ancona(AN) - al Foglio n. 124, Particella n. 197, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 2.000 mq., Reddito Dominicale €. 9,81, Reddito Agrario €. 10,85, Fraz. Gallignano, SNC.

LOCALIZZAZIONE BENI





Gli immobili sopra individuati sono in piena proprietà dei Sig. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

La visura catastale viene allegata con il doc. n. 2, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni con il doc. n. 3, l'estratto di mappa con il doc. 4.

DIVISIONE IN LOTTI.

L'abitazione ed il terreno vengono gestiti come unico lotto, non si procede quindi alla divisione in lotti.

DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni in oggetto sono identificati da un'abitazione (U.I.1) ed un terreno (U.I.2) più precisamente:

UNITA' IMMOBILIARE n. 1 - (Fig. 124, Part. 192, Sub. 4) Abitazione di tipo economico

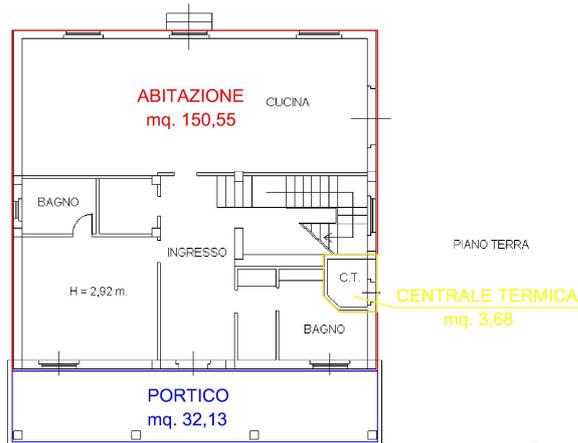
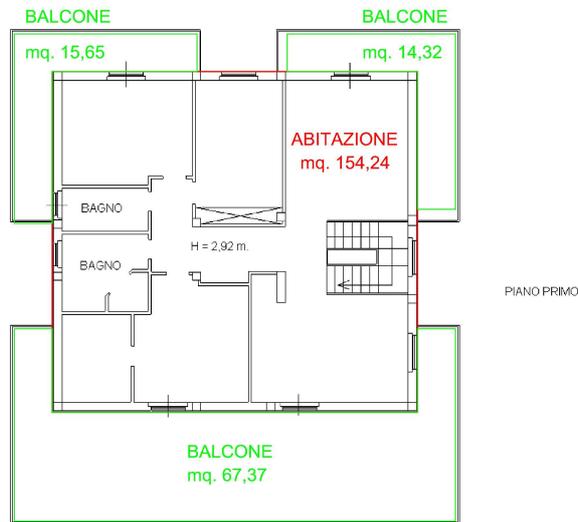
- | | |
|---------------|--|
| - PIANO TERRA | - ingresso |
| | - cucina / soggiorno |
| | - antibagno e ripostiglio interno |
| | - bagno |
| | - sottoscala |
| | - ripostiglio |
| | - camera |
| | - bagno a servizio della camera |
| | - centrale termica con accesso dalla corte esterna |
| | - corte esclusiva esterna |
| | - portico |
| PIANO PRIMO | - corridoio |
| | - n. 2 studi |
| | - n. 3 camera |
| | - cabina armadio interna ad una camera |

- ripostiglio
- corridoio
- n. 2 bagni

Data: 05/07/2021 - n. T139285 - Richiedente: MRODNC72S14D451Z

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ancona	Dichiarazione protocollo n. 125212 d#3/05/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Ancona Frazione Gallignano civ. 132	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 124 Particella: 192 Subalterno: 4	Compilata da: Filippini Giorgio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Ancona N. 742

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/07/2021 - Comune di ANCONA (A271) - < Foglio: 124 - Particella: 192 - Subalterno: 4 -
 STRADA FRAZIONE GALLIGNANO n. 132 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 05/07/2021 - n. T139285 - Richiedente: MRODNC72S14D451Z

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

L' edificio è stato originariamente autorizzato con Licenza Edilizia n. 28 del 15.02.1973 e successiva Variante n. 7457 del 24.06.1977 inerenti la costruzione di n. 2 fabbricati a S. Luigi di Gallignano. L' edificio in oggetto non risultava terminato in quanto era al grezzo con tamponature esterne, parte di quelle interne, la copertura in coppi con canali di gronda e l' impianto fognario, è stato successivamente oggetto di completamento e ristrutturazione fabbricato grezzo ad uso residenziale tramite Concessione Edilizia n. 179 del 2001 prot. n. 19987/2001, successiva DIA prot. n. 26670 del 06.04.2021, concluso con certificato di collaudo statico e conformità del 12.02.2002 n. 953/73 e successivo Certificato di Abitabilità n. 90/2002. La struttura portante dell' edificio è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento. Lo stato di conservazione dell' edificio è condizionato, in quanto il sottoscritto ha riscontrato dei particolari che sono stati danneggiati dalle infiltrazioni nel corso del tempo, oltre a pannelli solari danneggiati dagli agenti atmosferici che andranno sostituiti o almeno rimossi in quanto al momento non risultano funzionanti; gli infissi sono in PVC con doppio vetro provvisto di camera d' aria, le porte interne sono tamburate. I pavimenti sono parte in ceramica, parte in parquet i servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetteria. L' impianto elettrico è realizzato sotto traccia, l' impianto di riscaldamento è composto da una caldaia alimentata a gas con riscaldamento a pavimento. L' altezza interna è pari a m. 2,92 al piano terra e primo. L' abitazione è inoltre provvista di un impianto fotovoltaico ancorato a terra ubicato nel terreno (mapp. 197) adiacente la corte dell'abitazione; di seguito il sottoscritto sviluppa le superfici dell' unità immobiliare:

Destinazione	Superficie Lorda	coefficiente	Superficie Commerciale
PIANO TERRA Abitazione	150,55 mq.	1,00	150,55 mq.
Centrale Termica	3,68 mq.	0,40	1,47 mq.
Portico	32,13 mq.	0,20	6,43 mq.
PIANO PRIMO Abitazione	154,24 mq.	1,00	154,24 mq.
Balcone	67,37 mq.	0,10	6,74 mq.
Balcone	15,65 mq.	0,15	2,35 mq.
Balcone	14,32 mq.	0,15	2,15 mq.
TOTALE			323,92 mq.

UNITA' IMMOBILIARE n. 2 - (Fg. 124, Part. 197) – Terreno adiacente la corte dell' abitazione

Il terreno viene identificato da un frustolo che costeggia la corte esclusiva del fabbricato sopra menzionato, sul quale è realizzata e successivamente dismessa, una piscina parzialmente interrata, alla quale è garantito l' accesso attraverso un cancello pedonale posto a lato della corte del fabbricato. Il residuo della piscina andrà rimosso per una spesa che verrà successivamente quantificata; nella parte verso strada il terreno è destinato a strada per l' accesso all' abitazione, mentre nella parte bassa, lo stesso è attualmente lasciato incolto; nella parte adiacente al muro di contenimento della corte, è stato realizzato un impianto fotovoltaico a pannelli; dette opere sono state autorizzate da D.I.A. prot. n. 61252 del 26.06.2006 (INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI ESTERNI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER SISTEMAZIONE AREA ESTERNA DI PROPRIETA' E POSIZIONAMENTO DI UNA PISCINA AMOVIBILE).

Il terreno viene identificato, dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega (all. doc. n. 5), in Zona Territoriale Omogenea E, PRG-Zonizzazione: Crinali Principali e secondari art. 74, in tale terreno non sono presenti vincoli paesaggistici come certificato dal Comune di Ancona; la superficie del terreno è pari a mq. 2.000 come meglio riportato nella visura catastale.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO, DEL TERRENO E DELLA ZONA.

L'unità immobiliare è posta in una zona rurale con presenza di modesti nuclei abitativi, situata a circa 2 km dalla Frazione di Gallignano e a circa 10 km dallo svincolo Autostradale di Aspigo Terme.

Sommariamente l'edificio si presenta con buona qualità costruttiva, ma per alcuni aspetti in cattivo stato di manutenzione e conservazione, per lo meno parzialmente.

Il terreno è utilizzato come strada di accesso in parte mentre per la restante porzione risulta incolto con presenza di vegetazione; nello stesso insiste la struttura di una piscina dismessa che dovrà essere rimossa ed un impianto fotovoltaico al termine della propria vita attesa.

STATO DI POSSESSO DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, da come è stato potuto riscontrare sul posto al momento del sopralluogo, è abitata dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare.

TITOLI DI PROVENIENZA RELATIVI ALL'ULTIMO VENTENNIO.

Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

Piena proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX: abitazioni di tipo economico in Comune di Ancona Frazione Gallignano, n. 132, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 124, Particella 192 Subalterno 4, Categoria A/3, vani 12, piano T-1, Superficie mq. 328;

Piena proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXX: terreno in Comune di Ancona censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 124 Particella 197 categoria Terreno are 20 ca. 00.

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali del Comune di Ancona: unità immobiliari denunciate all'Agenzia delle Entrate del Comune di Ancona, come segue:

- al C.F., al foglio 124, mappale n. 192 sub. 4, strada Frazione Gallignano, 132, piano T-1, zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, vani 12, superficie catastale totale mq. 328, Rendita Catastale €. 557,77;

- al C.T., al foglio 124, mappale n. 197, are 20.00, Reddito Dom. €. 9,81, Reddito Agr. €. 10,85.

Si precisa che il mappale n. 197 deriva dal mappale n. 166, in forza del frazionamento del 16.11.2002, protocollo n. 252022 in atti dal 16.11.2002 (n. 3459.1/2002).

ditta intestata:

XXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXX nata a Modena il 13/3/1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXX,

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Storia ipotecaria

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Ancona a tutto il 02/11/2021, i beni in oggetto risultano di proprietà dei Signori:

XXXXXXXXXXXXX nato ad Ancona il 03/10/1964, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXX nata a Modena il 13/03/1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX,

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, come si evince dalla seguente cronistoria:

Anteriormente al ventennio:

il mappale 166 era di proprietà esclusiva della Signora: XXXXXXXXXXXXX nata ad Ancona il 17/11/1947 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX - in forza di acquisto per Atto a Rogito Notaio Ugo Salvatore in data 5/9/1997, Rep. n. 156032, trascritto ad Ancona il 12/09/1997 ai numeri 13757/9314 e successivo Atto di Divisione a Rogito Notaio Antonio Grassi in data 28/4/1999, repertorio numero 68797 trascritto ad Ancona il 17/05/1999 ai numeri 8952/5399;

- il mappale 192 era di proprietà dei Sig. ri XXXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata a Modena il 13/3/1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, in forza di acquisto operato a Rogito Notaio Roberto Stacco in data 29/01/2001 repertorio numero 171800, trascritto ad Ancona il 16/2/2001, ai numeri 2796/1811.

Con Atto a Rogito Notaio Roberto Stacco in data 16/01/2003, repertorio 179219 trascritto ad Ancona il 28/01/2003 ai numeri 1836/1331 e successiva Nota in Rettifica del 12/05/2003 ai numeri e 10046/6202, il mappale 197 veniva acquistato dai Sig. XXXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX nata a Modena il 13/3/1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Accertata la regolarità degli atti e verificata la continuità delle trascrizioni, si precisa che sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

Ipoteca Giudiziale iscritta ad Ancona il 10/02/2017, ai numeri 2317/345 - in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ancona in data 18/01/2017 numeri 81/2017, per complessivi €. 58.000,00 a garanzia di un capitale di €. 48.820,54, tra l'altro sui beni in oggetto, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A. con sede a Jesi domicilio ipotecario eletto non specificato, codice fiscale: 00078240421, a carico di: XXXXXXXXXXXXX, nato Ancona il 03/10/1964, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Atto Giudiziario trascritto ad Ancona il 19/4/2017 numeri 7329/4881 - in forza di Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione di casa coniugale del Tribunale di Ancona in data 05/06/2009 numero 1919/2009, sul mappale 192 Sub. 4, a favore di XXXXXXXXXXXXX nata a Modena il 13/3/1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, a carico di XXXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per l'intero diritto di piena proprietà.

Atto Giudiziario trascritto ad Ancona il 26/04/2017 ai numeri 7791/5235 - in forza di Sentenza di Cessazione degli effetti civili del matrimonio con assegnazione di casa coniugale del Tribunale di Ancona in data 16/05/2013 numero 668/2013, sul mappale 192 Sub 4, a favore di XXXXXXXXXXXXX nata a Modena il 13/3/1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX a carico di: XXXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per l'intero diritto di piena proprietà.

Ipoteca Giudiziale iscritta ad Ancona il 01/02/2018 ai numeri 1804/230 - in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ancona in data 02/01/2018 numero 7/2018 per complessivi €. 100.000,00 a garanzia di un capitale di €. 83.920,17, sui beni in oggetto, a favore di unione di BANCHE ITALIANE SPA con sede a Bergamo e domicilio ipotecario eletto non specificato, codice fiscale 03053920165, a carico di XXXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà,

Ipoteca Giudiziale iscritta ad Ancona il 08/03/2018 ai numeri 4329/570 - In forza della Sentenza di Divorzio del Tribunale di Ancona in data 16/5/2013, numero 668/2013, per complessivi €. 37.650,00 a garanzia di un capitale di €. 37.650,00, sui beni in oggetto, a favore di XXXXXXXXXXXX nata a Modena il 13/3/1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto a Jesi, Corso Matteotti n. 26 c/o Avv. R. Latini, a carico di XXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Ipoteca Giudiziale iscritta ad Ancona il 08/03/2018 ai numeri 4330/571 - in forza del Decreto del Tribunale di Ancona in data 29/4/2015, numero 2582/2014, per complessivi €. 1.250,00 a garanzia di un capitale di €. 1.200,00 sui beni in oggetto, a favore di XXXXXXXXXXXX nata a Modena il 13/3/1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXX domicilio ipotecario eletto a Jesi, Corso Matteotti n. 26 c/o Avv. R. Latini, a carico di XXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Ipoteca Giudiziale iscritta ad Ancona il 26/6/2018 ai numeri 11906/1789 - In forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ancona in data 23/05/2018, numero 904/2018, per complessivi €. 20.000,00 a garanzia di un capitale di €. 14.491,00, sui beni in oggetto, a favore di XXXXXXXXXXXX nata a Modena il 13/3/1965, codice fiscale XXXXXXXXXXXX Domicilio ipotecario eletto a Jesi, Corso Matteotti, n. 26 c/o Avv. R. Latini, a carico di XXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Ipoteca Giudiziale iscritta ad Ancona il 22/10/2018 ai numeri 20026/3074 - in forza di Decreto Ingiuntivo del Giudice di Pace di Monza in data 7/11/2017, numero 4825, per complessivi €. 6.949,50 a garanzia di un capitale di €. 4.466,66, tra l'altro sui beni in oggetto, a favore di Cambielli EdilFriuli S.p.A. con sede in Cinisello Balsamo e domicilio ipotecario eletto a Milano Via Archimede 56, c/o Avv. Toffoletto codice fiscale: 00721560159, a carico di XXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

Atto Esecutivo trascritto ad Ancona il 19/03/2021 ai numeri 6049/4066 - in forza di Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Ancona il 10/02/2021, numero 407, sui beni in oggetto, a favore di Ubi Banca S.p.A. con sede in Bergamo, codice fiscale: 03053920165 a carico di XXXXXXXXXXXX, nato ad Ancona il 03/10/1964 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA E CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

REGOLARITA' URBANISTICA

Il CTU ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Ancona, trasmesso attraverso il Portale Telematico dello stesso Comune in data 16/07/2021, ritirato in data 14.10.2021 dal quale è riuscito a rintracciare gli atti autorizzativi che di seguito vengono riportati:

- LICENZA EDILIZIA N. 28 DEL 15.02.1973;
- VARIANTE N. 7457 DEL 24.06.1977;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 179/2001;
- DIA PROT. 26670 DEL 06.04.2002;
- CERTIFICATO AGIBILITA' N. 90/2002;
- DIA N. 61252 DEL 26.06.2006.

Da quanto riscontrato nel confronto di detti titoli con il rilievo eseguito nel giorno del sopralluogo, il sottoscritto riporta le difformità riscontrate:

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e primo;

- Prospetto ovest, quote del terreno difformi ed aperture lievemente spostate;
- Prospetto sud, quote del terreno difformi ed aperture lievemente spostate;
- Prospetto est, quote del terreno difformi, con aumento del volume fuori terra ed apertura di nuova finestra al piano primo;
- Le dimensioni delle aperture sono lievemente difformi;
- la tettoia realizzata nel prospetto ovest, precisamente a copertura della porta finestra di accesso alla cucina, dovrà essere rimossa, successivamente verrà quantificata la spesa per la sua demolizione;
- la tettoia realizzata nel prospetto nord, al piano primo, precisamente a copertura della porta finestra di accesso alla camera, dovrà essere rimossa, successivamente verrà quantificata la spesa per la sua demolizione;
- al piano terra è presente una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile con pratica edilizia in accertamento di conformità, presso il Comune di Ancona, la scala che consente l'accesso al piano superiore è stata realizzata in maniera differente rispetto a quanto autorizzato;
- al piano primo è presente una diversa distribuzione degli spazi interni sanabile con pratica edilizia in accertamento di conformità presso il Comune di Ancona, un'apertura nel prospetto est realizzata nella stanza destinata a spogliatoio sanabile con pratica edilizia in accertamento di conformità presso il Comune di Ancona, diverse dimensioni dei balconi che venivano riportati speculari l'uno con l'altro, mentre quello nel prospetto sud-est è stato realizzato con dimensioni ridotte.

L'accertamento di conformità potrà essere esteso a tutte le difformità una volta ripristinati i luoghi.

CONFORMITA' DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

La planimetria catastale Foglio n. 124 Mappale n. 192 sub. 4, presenta le stesse differenze già riportate nella parte urbanistica in quanto il progetto autorizzato presso il Comune di Ancona e la planimetria catastale attualmente agli atti, coincidono. Tali difformità possono essere sanate con denuncia di variazione catastale al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona(AN).

EPOCA DI COSTRUZIONE

La costruzione dell'edificio è stata iniziata nel 1973, sospesa per esigenza dei vecchi proprietari e completata nel 2002 in forza degli atti amministrativi di cui sopra.

RIFERIMENTO AD EVENTUALI CONDOMINI

Le unità immobiliari oggetto della presente non ricadono all'interno di un condominio e pertanto non sono previste spese condominiali a carico dei proprietari.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

D. Lgs 192/05 e D.L. 63/13

Il sottoscritto CTU procede con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di esecuzione. La classe energetica risultante dai calcoli è classe F (all. doc. n. 6).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni dell'osservatorio attualmente disponibili sono quelle relative al secondo semestre 2020.

Per il Comune di Fabriano, fascia Extraurbana, zona Agricola Ovest e Frazioni Minori codice zona R1, presenta i seguenti valori per abitazioni per ville e villini da €. 970,00 ad €. 1.450,00; anche se trattasi di abitazione indipendente dotata di corte esclusiva esterna, date le grandi superfici e dato che tale immobile esula dall'ordinarietà, si ritiene opportuno procedere con i valori sopra menzionati. Si precisa che anche se censita come abitazione economica, la valutazione del più probabile valore di mercato deve essere eseguita sui parametri che meglio calzano l'immobile in oggetto, ovvero ville e villini.

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

In merito a quanto riferito in precedenza, le difformità riscontrate potranno essere sanate con le seguenti procedure:

- Regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di P.d.C per Accertamento di Conformità da depositare presso il Comune di Ancona(AN), per la diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica dei prospetti nelle aperture sopra indicate, comprensivo di spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria, compresa cassa nazionale ed iva circa pari ad € 5.500,00;
- Regolarizzazione catastale mediante presentazione di variazione catastale presso l' Agenzia delle Entrate di Ancona, per le difformità sopra menzionate, comprensivo di spese tecniche, sanzione, compresa cassa nazionale ed iva circa pari ad € 1.500,00;
- Agibilità con la richiesta di certificazioni delle ditte per l' esecuzione degli impianti in base alla regola dell' arte e successiva conformità, comprensivo di spese tecniche, diritti di segreteria, compresa cassa nazionale ed iva circa pari ad € 2.500,00;
- I lavori come sopra riportati all' interno delle pratiche edilizie dovranno essere riportati anche sul posto attraverso:
 - o Il riporto con muro fiorito e della quota del terreno nel prospetto est € 8.000,00
 - o la rimozione delle tettoie poste al piano terra ed al piano primo € 3.000,00
 - o la rimozione dei pannelli solari posti in copertura € 2.500,00
 - o la rimozione della struttura della piscina € 5.000,00

Pertanto le difformità potranno essere sanate con un importo di €. 28.000,00.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto CTU, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di esecuzione, della consistenza, dell'ubicazione anche in considerazione del pessimo andamento del mercato immobiliare, stima l' u. i .u. censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona(AN), al Foglio 124, Particella 192, Subalterno 4 - categoria A/3, cl. 2, rendita € 557,77, Fraz. Gallignano, 132/B, in base al più probabile valore di mercato ritiene di attribuire il seguente valore di stima considerando la zona:

mq. 323,92*€. 1.100,00=€. 356.312,00

stima il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ancona(AN), al Foglio 124, Particella 197, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie 2.000 mq., Reddito Dominicale €. 9,81, Reddito Agrario €. 9,81, Fraz. Gallignano, SNC, in base al più probabile valore di mercato ritiene corretto di attribuire il valore agricolo medio al bene in oggetto pertanto

mq. 2.000*€. 2,12=€. 4.240,00

Da detto importo dobbiamo detrarre il deprezzamento dovuto alla non conformità urbanistica pari a:

Terreno	€ 4 240,00
Costi a detrarre	-€ 28 000,00
Valore finale	€ 332 552,00

Tale valore viene arrotondato ad €. 332.500,00 (euro trecentotrentaduemilacinquecento/00).

Fabriano, lì 02.11.2021

Il CTU

Geom. Domenico Mori

Allegati:

Verbale di sopralluogo (doc. 1);

Visura catastale (doc. 2);

Planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni (doc. 3);

Estratto di mappa (doc. 4);

Certificato di Destinazione Urbanistica (doc. 5);

Attestato di Prestazione Energetica (doc. 6);

Visure Conservatoria (doc. 7);

Documentazione fotografica (doc. 8).