

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bevilacqua Sauro, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00	12



INCARICO

All'udienza del 12/06/2023, il sottoscritto Ing. Bevilacqua Sauro, con studio in Via Trieste, 43 - 60124 - Ancona (AN), email saurobevilacqua@alice.it, PEC sauro.bevilacqua@ingpec.eu, Tel. 3803474798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - STRADA DEL BARCAGLIONE N. 21/A

DESCRIZIONE

L'abitazione di tipo economico è collocata in strada del Barcaglione 21/a ad Ancona. Si trova in un contesto immerso nel verde della campagna, nella zona che non ha il panorama sul mare, facilmente raggiungibile da una strada non asfaltata. Nella zona circostante non ci sono servizi né parcheggi.

Essa fa parte di un edificio rurale in cui è presente un'altra unità immobiliare ben distinta e di altra proprietà e con diritto alla corte. Il fabbricato in cui si colloca l'abitazione oggetto di procedura esecutiva, è inserita in un più vasto complesso agricolo costituito anche da manufatti destinati anche a magazzini, al ricovero attrezzature, ecc. che però non rientrano nel procedimento.

L'ultima ristrutturazione interna risale al 2009.

L'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 72, part. 129 sub 8 (ex sub. 3), cat. A/3, classe 2, 6 vani.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Per il bene in questione è stato effettuato il sopralluogo in data 13/07/2023 alla presenza dell' esecutato sig. **** Omissis **** e del custode incaricato Dott.ssa Elisa Biondini di Jesi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - STRADA DEL BARCAGLIONE N. 21/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare è collocata al primo e secondo piano di un edificio rurale. Al piano terra vi è una locale adibito a sgombero e deposito dell'attività agricola e lateralmente è confinante con un'altra unità immobiliare non di proprietà dell'esecutato. Al primo piano vi è l'abitazione con ingresso indipendente. tramite una scala interna in legno si accede al piano sottotetto.

Essendo un edificio rurale isolato, non vi sono altri edifici nelle immediate vicinanze. Si accede alla proprietà, raggiungibile con strada non asfaltata, mediante cancello elettrico scorrevole.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	0,00 m	
Soppalco praticabile	57,00 mq	63,00 mq	0,33	20,79 mq	0,00 m	
Terrazza	20,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				127,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/2008 al 04/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 129, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 278,89
Dal 04/11/2008 al 27/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 129, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 278,89



Il titolare catastale sig.**** Omissis **** corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	72	129	8	3	A3	2	6 vani	150 mq	278,89 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nella planimetria catastale per quanto riguarda la distribuzione interna degli spazi dell'abitazione. In particolare nella planimetria catastale redatta nel 2009 vi è la presenza di una porta interna di divisione tra il soggiorno e la cucina, divisione che non è presente allo stato attuale. Per il resto nessuna differenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Queste difformità, a parere dello scrivente, non devono essere considerate tali da incidere sulla circolazione immobiliare; infatti esse non modificano il numero dei vani e la loro funzionalità e non comportano quindi una variazione della rendita catastale (circolare 2/2010). Tuttavia, per la regolarità da un punto di vista catastale, andrebbe presentata una nuova rappresentazione catastale con l'eliminazione della porta interna. Inoltre il pignoramento si riferisce anche al bene comune non censibile (corte) identificato al N.C.E.U. al fg. 72 part. 129 sub.1.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è collocato al piano 1-2 (piano sottotetto) di un edificio rurale in struttura mista (muratura e c.l.s.), con copertura a falde in legno e tetto ventilato.

L'immobile costituito da due piani fuori terra, presenta una superficie lorda di circa 101,00 mq. L'appartamento, ad uso abitazione ed altezza interna netta pari a circa 2,95 m con un punto di colmo di circa 5,65 m, ospita un soggiorno di circa 30,31 mq, una cucina di circa 13,66 mq, un disimpegno di circa 0,98 mq, un bagno di circa 5,09 mq avente sanitari realizzati in ceramica, una camera di circa 19,89 mq, una camera di circa 12,78 mq. Le superfici sono conteggiate al netto. Il piano sottotetto, praticabile, ha un'altezza variabile tra circa 0,87 m e circa 1,50 m con un'altezza di colmo di circa 2,50 m ed una superficie netta di circa 57,00 mq.

Vi è un doppio riscaldamento (caldaia e termo camino); la caldaia a servizio del sistema di riscaldamento dell'appartamento, costituito da radiatori in ghisa per la produzione di acqua calda sanitaria, è funzionante ed è collocata nel vano chiuso esterno all'appartamento in prossimità delle scale di accesso. Detto vano, di circa mq. 5,20 nella planimetria catastale è indicato come wc ma allo stato attuale è ad uso ripostiglio.

Le pavimentazioni dell'appartamento sono realizzate in cotto mentre per quanto riguarda i bagni in piastrelle



in ceramica come pure il rivestimento. Le porte interne sono in legno, gli infissi in alluminio texture finto legno con vetro doppio protetti da persiane realizzate con lo stesso materiale. Gli impianti gas-metano, termico, elettrico, televisivo sono attualmente funzionanti. L'unità immobiliare internamente è in buono stato di manutenzione. Al primo piano accessibile direttamente da dei gradini interni all'abitazione mediante una porta finestra, vi è una terrazza di circa 20 mq. L'edificio, costituito da due unità immobiliari e non è gestito da un amministratore condominiale, poiché non obbligatorio (art. 1129 c.c).

L'unità immobiliare internamente è in buono stato di manutenzione, mentre esternamente è in pessimo stato e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. Gli infissi esterni, le porte interne sono in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Vi è diritto alla corte identificata al N.C.E.U. al fg. 72 part. 129 sub.1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord Est

Altezza interna utile: 2,95 m e variabile da 5,65 m a 4,07 m

Str. verticali: muratura e cls

Solaio di piano in latero-cemento dotato di cordolature in c.a. estese a tutta la maglia muraria, solaio del sottotetto in legno

Copertura: Tetto in legno con manto in coppi

Manto di copertura: coppi

Pareti interne: laterizi intonacati

Pavimentazione interna: cotto e ceramica per i bagni

Infissi esterni ed interni: Vetro doppio con infissi in alluminio finto legno, come le persiane

Scale esterne di accesso all'appartamento in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: funzionanti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore il sig. **** Omissis **** da sua moglie e da sua figlia, soggetti non eseguiti.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/2008	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 27/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Ancona il 05/11/2008
Reg. gen. 5984 - Reg. part. 26485
Importo: € 210.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 28/01/2010
Reg. gen. 1839 - Reg. part. 365
Importo: € 100.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Milano il 07/06/2013
Reg. gen. 9634 - Reg. part. 1525
Importo: € 8.500,00
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 26/05/2023



NORMATIVA URBANISTICA

La zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico per l'area di cui trattasi, risulta zona dei crinali principali e secondari (art. 74 NTA)- Tav. 8E del P.R.G., la quale prevede per la tipologia edilizia indicata i tipi di intervento CPI13 e CPI16. Zone a tessuto prevalentemente residenziali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di stima sono state richieste in data 16/06/2023 c/o l'area accessi atti del Comune di Ancona e risultano essere:

- C.E. n. 27 del 24/02/1998 prot. n. 50681 demolizione e ricostruzione di annesso agricolo località Barcaglione Integrazione della pratica del 26/11/1996 e 17/08/1996.
- C.E. n. 16 del 04/02/1997 prot. n. 50055 ristrutturazione gratuita con modifica della scala esterna nell'ambito di edificio colonico in via Barcaglione. Integrazione della pratica del 26/11/1996 (manutenzione straordinaria copertura);
- DIA prot.n. 71687 del 29/07/2008 per progetto architettonico interno e rifacimento del tetto;
- DIA prot. n. 18846 del 26/02/2009 cambio intestazione DIA del 29/07/2008 prot.n. 71687 da **** Omissis **** a **** Omissis ****;
- DIA prot.n. 52643 del 09/06/2009 (Prot. 58130 del 25/06/2009) per modifiche finali ai divisori interni relative al progetto di cui alle D.I.A del. 29/07/2008 prot.n. 71687 e 26/02/2009 prot. n. 18846;
- Fine lavori prot.n. 85517 del 07/09/2009;
- Agibilità n. 239 del 2009 post richiesta con pratica del 09/12/2009 prot. n. 109156;
- Certificato di conformità statica depositato presso l'ufficio sismica di Ancona.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nella planimetria del progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA prot.n. 52643 del 09/06/2009) per quanto riguarda la distribuzione interna degli spazi dell'abitazione.



Gli impianti sono a norma di legge essendo presenti tutte le dichiarazioni di conformità agli atti depositati c/o l'ufficio tecnico del Comune di Ancona.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - STRADA DEL BARCAGLIONE N. 21/A
L'abitazione di tipo economico è collocata in strada del Barcaglione 21/a ad Ancona. Si trova in un contesto immerso nel verde della campagna, nella zona che non ha il panorama sul mare, facilmente raggiungibile da una strada non asfaltata. Nella zona circostante non ci sono servizi né parcheggi. Essa fa parte di un edificio rurale in cui è presente un'altra unità immobiliare ben distinta e di altra proprietà e con diritto alla corte. Il fabbricato in cui si colloca l'abitazione oggetto di procedura esecutiva, è inserita in un più vasto complesso agricolo costituito anche da manufatti destinati anche a magazzini, al ricovero attrezzature, ecc. che però non rientrano nel procedimento. L'ultima ristrutturazione interna risale al 2009. L'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 72, part. 129 sub 8 (ex sub. 3), cat. A/3, classe 2, 6 vani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 129, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 130.000,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei fattori quali l'anno di costruzione (vetustà), lo stato di manutenzione del bene, l'attuale situazione del mercato per analoghi immobili siti nel Comune di Ancona- località Barcaglione mediante consultazione del mercato delle quotazioni immobiliari e quanto altro possa influire sul giudizio di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - STRADA DEL BARCAGLIONE N. 21/A	127,79 mq	1.017,00 €/mq	€ 129.962,43	100,00%	€ 130.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00



Valore di stima: € 130.000,00

Valore finale di stima: € 130.000,00

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

Ancona, li 08/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bevilacqua Sauro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa (Aggiornamento al 27/06/2023)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 27/06/2023)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 27/06/2023)
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 27/06/2023)
- ✓ Altri allegati - Certificazione notarile (Aggiornamento al 05/06/2023)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 13/07/2023)
- ✓ Altri allegati - A.P.E.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - STRADA DEL BARCAGLIONE N. 21/A
L'abitazione di tipo economico è collocata in strada del Barcaglione 21/a ad Ancona. Si trova in un contesto immerso nel verde della campagna, nella zona che non ha il panorama sul mare, facilmente raggiungibile da una strada non asfaltata. Nella zona circostante non ci sono servizi né parcheggi. Essa fa parte di un edificio rurale in cui è presente un'altra unità immobiliare ben distinta e di altra proprietà e con diritto alla corte. Il fabbricato in cui si colloca l'abitazione oggetto di procedura esecutiva, è inserita in un più vasto complesso agricolo costituito anche da manufatti destinati anche a magazzini, al ricovero attrezzature, ecc. che però non rientrano nel procedimento. L'ultima ristrutturazione interna risale al 2009. L'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 72, part. 129 sub 8 (ex sub. 3), cat. A/3, classe 2, 6 vani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 129, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3
Destinazione urbanistica: La zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico per l'area di cui trattasi, risulta zona dei crinali principali e secondari (art. 74 NTA)- Tav. 8E del P.R.G., la quale prevede per la tipologia edilizia indicata i tipi di intervento CPI13 e CPI16. Zone a tessuto prevalentemente residenziali.

Prezzo base d'asta: € 130.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - STRADA DEL BARCAGLIONE N. 21/A		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 72, Part. 129, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	127,79 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile è collocato al piano 1-2 (piano sottotetto) di un edificio rurale in struttura mista (muratura e c.l.s.), con copertura a falde in legno e tetto ventilato. L'immobile costituito da due piani fuori terra, presenta una superficie lorda di circa 101,00 mq. L'appartamento, ad uso abitazione ed altezza interna netta pari a circa 2,95 m con un punto di colmo di circa 5,65 m, ospita un soggiorno di circa 30,31 mq, una cucina di circa 13,66 mq, un disimpegno di circa 0,98 mq, un bagno di circa 5,09 mq avente sanitari realizzati in ceramica, una camera di circa 19,89 mq, una camera di circa 12,78 mq. Le superfici sono conteggiate al netto. Il piano sottotetto, praticabile, ha un'altezza variabile tra circa 0,87 m e circa 1,50 m con un'altezza di colmo di circa 2,50 m ed una superficie netta di circa 57,00 mq. Vi è un doppio riscaldamento (caldaia e termo camino); la caldaia a servizio del sistema di riscaldamento dell'appartamento, costituito da radiatori in ghisa per la produzione di acqua calda sanitaria, è funzionante ed è collocata nel vano chiuso esterno all'appartamento in prossimità delle scale di accesso. Detto vano, di circa mq. 5,20 nella planimetria catastale è indicato come wc ma allo stato attuale è ad uso ripostiglio. Le pavimentazioni dell'appartamento sono realizzate in cotto mentre per quanto riguarda i bagni in piastrelle in ceramica come pure il rivestimento. Le porte interne sono in legno, gli infissi in alluminio texture finto legno con vetro doppio protetti da persiane realizzate con lo stesso materiale. Gli impianti gas-metano, termico, elettrico, televisivo sono attualmente funzionanti. L'unità immobiliare internamente è in buono stato di manutenzione. Al primo piano accessibile direttamente da dei gradini interni all'abitazione mediante una porta finestra, vi è una terrazza di circa 20 mq. L'edificio, costituito da due unità immobiliari e non è gestito da un amministratore condominiale, poiché non obbligatorio (art. 1129 c.c). L'unità immobiliare internamente è in buono stato di manutenzione, mentre esternamente è in pessimo stato e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria. Gli infissi esterni, le porte interne sono in buono stato di manutenzione.</p>		
Descrizione:	<p>L'abitazione di tipo economico è collocata in strada del Barcaglione 21/a ad Ancona. Si trova in un contesto immerso nel verde della campagna, nella zona che non ha il panorama sul mare, facilmente raggiungibile da una strada non asfaltata. Nella zona circostante non ci sono servizi né parcheggi. Essa fa parte di un edificio rurale in cui è presente un'altra unità immobiliare ben distinta e di altra proprietà e con diritto alla corte. Il fabbricato in cui si colloca l'abitazione oggetto di procedura esecutiva, è inserita in un più vasto complesso agricolo costituito anche da manufatti destinati anche a magazzini, al ricovero attrezzature, ecc. che però non rientrano nel procedimento. L'ultima ristrutturazione interna risale al 2009. L'abitazione è distinta al N.C.E.U. al fg. 72, part. 129 sub 8 (ex sub. 3), cat. A/3, classe 2, 6 vani.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore il sig. **** Omissis **** da sua moglie e da sua figlia, soggetti non eseguitati.		

