

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Appetiti Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2023 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
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2023 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.000,00</b> .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 22/05/2023, la sottoscritta Arch. Appetiti Paola, con studio in Corso Giovanni Amendola, 44 - 60123 - Ancona (AN), email arkistudio44@gmail.com, PEC paola.appetiti1@archiworldpec.it, Tel. 071 55530, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/06/2023 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) - viale Cristoforo Colombo, 38, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.60231, 13.50668)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un edificio residenziale che si sviluppa su cinque piani fuori terra, non dotato di ascensore e posto in zona Semicentrale del Comune di Ancona. La zona è fornita di tutti i servizi principali e secondari utili alla residenza ed ha buoni collegamenti con il centro e con i servizi di trasporto pubblico.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - viale Cristoforo Colombo, 38, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

Confini del cespite:

- Nord-Ovest: affaccio su altra unità immobiliare
- Sud-Est: affaccio su viale Cristoforo Colombo
- Sud-Ovest: altra unità immobiliare e scala comune
- Nord-Est: altra proprietà (mappale 146)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,74 m	2
Balcone scoperto	1,50 mq	2,00 mq	0.25	0,50 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	147	9	2	A3	1	4,5	67 mq	199,87 €	2	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

- il volume aggettante sul retro dell'edificio ha un volume minore di quello autorizzato;
- l'angolo cottura è separato dal soggiorno da una paretina in cartongesso da cui parte un arco che si appoggia sullo spigolo del bagno;
- è stata demolita la parete che divideva il wc dall'antibagno;
- sulla parete tra antibagno e ripostiglio è presente una finestra;
- il locale definito ripostiglio di cui sopra è un wc;
- la posizione della porta della camera singola è diversa.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di manutenzione del bene è buono.

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni dell'edificio l'ingresso al piano terra e la scala interna oltre le strutture e le facciate.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in cui trova il cespite è contiguo ad altri fabbricati con cui costituisce fronte unico sia su viale Cristoforo Colombo che sul retro. Si sviluppa su cinque piani fuori terra ed ha strutture portanti in muratura e copertura a capanna. L'edificio non è dotato di ascensore.

Le facciate sono in discreto stato di conservazione, sono intonacate e tinteggiate e presentano fasce marcapiano e marcadavanzale.

Il portone di accesso alla scala condominiale è metallico.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e presenta finiture normali: portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in PVC con vetrocamera e, su viale Cristoforo Colombo, persiane, pavimenti e rivestimenti in ceramica, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/02/2019
- Scadenza contratto: 31/01/2024
- Scadenza disdetta: 31/07/2023

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 340,00

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 20/06/2023 alla presenza, oltre la sottoscritta, del custode avvocato Giorgia Camerata e del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in vece dell'esecutata che aveva impegni di lavoro. Il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha riferito che l'appartamento è occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi risiede in virtù di un contratto di locazione a lei ceduto da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 01/06/2019.

Il documento viene inserito come Allegato 6.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2001 al 20/05/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SABATINI STEFANO	29/11/2001	30915	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/05/2002 al 16/11/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SALVATORE UGO	20/05/2002			162119	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/02/2007 al 11/06/2007	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		BUCCI GUIDO	26/02/2007	62478	18672
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/11/2007 al 30/06/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BUCCI GUIDO	16/11/2007	63172	19171
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito come allegato 2.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

L'aggiornamento delle formalità viene inserito come allegato 7.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio di cui il cespite è parte è stato costruito prima del 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza, e come riscontrabile sulla cartografia datata 1937 disponibile sul sito: "<https://urbankonet.jimdofree.com/materiale-cartografico-ed-iconografico/cartografia/pre-ii-guerra->

mondiale/" dove l'area in cui si trova oggi il fabbricato risultava già edificata. Nell'archivio comunale non sono stati documenti che testimonino la data di costruzione.

Nel PRG vigente l'edificio è individuato alla tavola 7F ed ubicato in Zona B a carattere prevalentemente residenziale normata dagli articoli 32, 34 (CPI4 ristrutturazione con vincolo di riordino della facciata), 36 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area non è sottoposta a vincoli ambientali.

Nella classificazione OMI si trova in Microzona 6 - C2/Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

In data 05/06/2023 la sottoscritta ha inviato la richiesta di accesso agli atti che ha assunto numero di protocollo 101017. Il giorno 14/06/2023 ha visionato la documentazione estratta dall'archivio comunale e che riguardava i seguenti titoli edilizi:

- richiesta di condono edilizio presentata il 11/03/1986 da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riguardante la realizzazione di una veranda al piano secondo ed il cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a studio. Per la sanatoria di tali abusi, in data 15/03/2001 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria numero 8372/2001;
- richiesta del 28/09/2001 inoltrata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione per cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia numero 281 in data 12/11/2001;
- art. 26 Legge 47/1985 presentato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per modifiche interne. L'istanza è stata depositata il 18/12/2001 ed ha assunto numero di protocollo 98571.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate alcune non conformità che sono state già elencate tra le difformità catastali.

Tali difformità non possono essere completamente sanate in quanto la mancanza del locale antibagno tra il wc e l'angolo cottura non è conforme alla normativa sanitaria vigente pertanto la parete deve essere ricostruita. La presenza di una bucatiera tra l'attuale bagno e l'attuale wc interessa il muro portante del fabbricato pertanto deve essere richiusa o verificata dal punto di vista sismico. Anche la smussatura eseguita sulla parete che separa la camera singola dalla scala condominiale per inserire la porta di accesso al locale, è da verificare. Le uniche opere sanabili sono la realizzazione della spalletta muraria in cartongesso tra angolo cottura e soggiorno e la realizzazione di un wc al posto del ripostiglio.

E' inoltre necessario specificare nella sanatoria che il volume autorizzato dalla CES 8372/2001 è lievemente difforme da quello rilevato in situ.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'esecutata è in regola con le spese condominiali.

La documentazione inerente gli oneri condominiali è inserita come Allegato 5

---

## 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) - viale Cristoforo Colombo, 38, piano 2  
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un edificio residenziale che si sviluppa su cinque piani fuori terra, non dotato di ascensore e posto in zona Semicentrale del Comune di Ancona. La zona è fornita di tutti i servizi principali e secondari utili alla residenza ed ha buoni collegamenti con il centro e con i servizi di trasporto pubblico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 147, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 66.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ancona (AN) - viale Cristoforo Colombo, 38, piano 2	66,50 mq	1.000,00 €/mq	€ 66.500,00	100,00%	€ 66.500,00
				Valore di stima:	€ 66.500,00

Valore di stima: € 66.500,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino di alcune difformità e sanatoria edilizia	6500,00	€

**Valore finale di stima: € 60.000,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 09/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Appetiti Paola

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - All. 1 - rilievo grafico
- ✓ Atto di provenienza - All. 2 - atto di provenienza
- ✓ Planimetrie catastali - All. 3 - documenti catastali
- ✓ Foto - All. 4 - rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - All. 5 - documenti condominio
- ✓ Altri allegati - All. 6 - contratto di locazione e registrazione
- ✓ Altri allegati - All. 7 - aggiornamento formalità
- ✓ Concessione edilizia - All. 8 - documentazione edilizia
- ✓ Altri allegati - All. 9 - planimetria catastale con evidenza delle difformità
- ✓ Altri allegati - All. 10 - APE
- ✓ Atto di provenienza - All. 2 - atto di provenienza - PRIVACY
- ✓ Planimetrie catastali - All. 3 - documenti catastali - PRIVACY
- ✓ Altri allegati - All. 5 - documenti condominio - PRIVACY
- ✓ Altri allegati - All. 6 - contratto di locazione e registrazione - PRIVACY

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - viale Cristoforo Colombo, 38, piano 2  
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un edificio residenziale che si sviluppa su cinque piani fuori terra, non dotato di ascensore e posto in zona Semicentrale del Comune di Ancona. La zona è fornita di tutti i servizi principali e secondari utili alla residenza ed ha buoni collegamenti con il centro e con i servizi di trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 147, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui il cespite è parte è stato costruito prima del 1967, come dichiarato nell'atto di provenienza, e come riscontrabile sulla cartografia datata 1937 disponibile sul sito: "<https://urbankonet.jimdofree.com/materiale-cartografico-ed-iconografico/cartografia/pre-ii-guerra-mondiale/>" dove l'area in cui si trova oggi il fabbricato risultava già edificata. Nell'archivio comunale non sono stati documenti che testimonino la data di costruzione. Nel PRG vigente l'edificio è individuato alla tavola 7F ed ubicato in Zona B a carattere prevalentemente residenziale normata dagli articoli 32, 34 (CPI4 ristrutturazione con vincolo di riordino della facciata), 36 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'area non è sottoposta a vincoli ambientali. Nella classificazione OMI si trova in Microzona 6 - C2/Semicentrale/RIONI PIANO SAN LAZZARO, VALLEMIANO, PALOMBELLA, SCRIMA.

**Prezzo base d'asta: € 60.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - viale Cristoforo Colombo, 38, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 147, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	66,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione del bene è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un edificio residenziale che si sviluppa su cinque piani fuori terra, non dotato di ascensore e posto in zona Semicentrale del Comune di Ancona. La zona è fornita di tutti i servizi principali e secondari utili alla residenza ed ha buoni collegamenti con il centro e con i servizi di trasporto pubblico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		