
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Dubbini Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

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	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.100,00	19



INCARICO

All'udienza del 04/08/2023, il sottoscritto Ing. Dubbini Sara, con studio in Via Pisacane, 17/C - 60027 - Osimo (AN), email saradubbini@gmail.com;saradubbini@tiscali.it, PEC sara.dubbini@ingpec.eu, Tel. 339 4470810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2023 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) - Via Giordano Bruno, 1, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è un monocale posto al terzo piano di un edificio che aveva originariamente destinazione alberghiera. Vi si accede tramite scala condominiale o ascensore, posti entrambi nell'androne di ingresso a piano terra.

L'edificio è situato in prossimità della Stazione Ferroviaria di Ancona, si affaccia su una via molto trafficata ed è vicino a tutti i principali servizi. Non sono presenti parcheggi esclusivi e dedicati ma aree destinate a parcheggio pubblico sono situate nelle vicinanze.

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) - Via Giordano Bruno, 1, piano 3

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)

CONFINI

Il bene pignorato, posto al terzo piano del fabbricato, confina per un lato con il corridoio comune e, per gli altri due lati, con appartamenti di altre proprietà.

L'intero fabbricato, confina invece a Nord con via Giordano Bruno, a sud con via Dalmazia, a est con edificio di altra proprietà, a Ovest con la corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	3,25 m	3
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D2 Piano P.S1-PT-1-2-3-4-5
Dal 17/07/1983 al 17/03/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D2 Rendita € 48,03 Piano P.S1-PT-1-2-3-4-5
Dal 17/03/1987 al 12/04/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 8, Zc. 2 Categoria D2
Dal 12/04/1991 al 20/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 8, Zc. 2 Categoria D2
Dal 20/12/1993 al 20/12/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174 e 593, Sub. 8 Categoria D2
Dal 20/12/1993 al 25/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 32



		Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 175,60 Piano 3
Dal 25/07/1994 al 25/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 32 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 175,60 Piano 3
Dal 25/07/1994 al 14/10/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 32 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 175,60 Piano 3
Dal 14/10/1996 al 15/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 32 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 175,60 Piano 3
Dal 15/04/2003 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 32 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 175,60 Piano 3
Dal 29/03/2006 al 27/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 32 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Rendita € 175,60 Piano 3
Dal 27/01/2017 al 27/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 32 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 175,60 Piano 3
Dal 27/01/2017 al 28/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 32 Categoria A3 Cl.5, Cons. 2 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 175,60 Piano 3
Dal 28/08/2018 al 13/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 174, Sub. 32 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 206,58 Piano 3

Esaminando la visura storica dell'immobile, risultano i seguenti atti catastali:

-17/07/1983: Denunzia (nei passaggi per causa di morte) UR Sede Ancona, registrazione Volume 107 n.18 reg. il 14/01/1984. Voltura n. 173/1984 in atti dal 22/07/1989;



- 17/03/1987: Variazione per frazionamento (n. 508.1/1987) in atti dal 21/01/1994;
- 17/07/1983: Variazione per frazionamento e fusione (n.509.1/1987) in atti dal 21/01/1994;
- 18/04/1988: Variazione per frazionamento-fusione-variazione destinazione (evasione anche della D.V.512/88)(n.513.1/1988) in atti dal 21/01/1994;
- 12/04/1991: Compravendita Atto Notaio Sabatini Rep. 13431 U.R. Ancona Reg.n.1679 del 30/04/1991.Voltura 4586.2/1991 in atti dal 21/01/1994;
- 20/12/1993: Variazione identificazione catastale ad evasione ricorso n. 235/93 (n.1137.1/1993) in atti dal 21/01/1994;
- 20/12/1993: Variazione per frazionamento-variazione destinazione (n.1138.1/1993) in atti dal 21/01/1994;
- 20/12/1993: Classamento (n.1138.19/1993) in atti dal 31/03/1998;
- 25/07/1994: Compravendita Atto Notaio Scoccianti Rep. 224405 Ancona. Voltura n. 6603.1/1994 in atti dal 26/11/1996;
- 25/07/1994: Rogito Notaio Scoccianti Rep. 224405 U.R. Ancona Reg.n.2617 del 02/08/1994. Voltura n.6603.1/1996 pratica n.185574 in atti dal 31/08/2001;
- 14/10/1996: Compravendita Atto Notaio Stacco Rep. 151877 Ancona. Voltura n.9150.1/1996 in atti dal 27/05/1997;
- 15/04/2003: Compravendita Atto Notaio Stacco Rep. 180181 Ancona. Trascrizione n.5291.1/2003, reparto P.I. Ancona in atti dal 17/04/2003;
- 29/03/2006: Compravendita Atto Notaio Polimeni Rep.138661. Nota presentata con Modello Unico n.5146.1/2006, reparto P.I. di Ancona in atti dal 03/04/2006;
- 09/11/2015: Superficie di impianto. Dati relativi alla planimetria presentata il 20/12/1993, prot. 1138;
- 27/01/2017: Compravendita Atto Notaio Cerreto Rep.41855 Corridonia. Nota presentata con Modello unico n.1118.1/2017 Reparto P.I. Ancona in atti dal 01/02/2017;
- 27/01/2017: Compravendita Atto Notaio Cerreto Rep. 41855 Corridonia. Nota presentata con Modello Unico n.1119.1/2017 Reparto P.I. di Ancona in atti dal 01/02/2017;
- 28/08/2018: Variazione per rettifica classamento Pratica AN0056503 (n.16625.1/2018). Notifica in corso con prot. n. AN0058778 del 05/09/2018. Variazione per rettifica dei dati di classamento per uniformità con le uu.ii.uu.. similari dello stesso fabbricato, d.m.f. 37/97 in autotutela.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	174	32	2	A2	4	2 vani	47 mq	206,58 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato, sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato rappresentato nella planimetria catastale, in particolare:

- presenza di una parete divisoria in cartongesso che divide all'incirca a metà l'unico ambiente, creando una



zona notte separata. Tale parete non è realizzata a tutta altezza ma crea comunque un locale distinto a cui si accede attraverso una porta.

- presenza di un muretto divisorio in cartongesso di altezza circa 1,10m a delimitare la zona cucina.
- in bagno, mancanza del divisorio interno previsto per la creazione del box doccia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene pignorato risulta discreto. Sono tuttavia evidenti i segni dell'usura del tempo sugli infissi esterni e sul pavimento e rivestimento del bagno. Sono presenti tracce di umidità sulla parete esterna del bagno, ai lati della finestra.

Lo stato conservativo dell'intero stabile è, nel complesso, sufficiente. Non sono presenti segni di particolare degrado se non la sporcizia dovuta allo smog e all'esposizione diretta su una via molto trafficata.

Le parti comuni interne, relativamente alla scala condominiale e ai corridoi ai diversi piani, sono discretamente conservate. Sono evidenti recenti ripristini di tinteggiature nell'androne a piano terra.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato ha come parti comuni l'androne di ingresso, la scala condominiale e i corridoi ai relativi piani, l'ascensore e la terrazza all'ultimo livello.

Catastalmente risultano due beni comuni non censibili, identificati nel Foglio 36 Mappale 593 Sub 1 e Sub 3, in qualità di corti comuni a diversi sub del mappale 174, tra i quali quello pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia, esposta a Nord, si trova al terzo piano di un fabbricato la cui costruzione risale agli anni Cinquanta e che aveva originariamente destinazione alberghiera.

L'edificio ha struttura portante intelaiata in cemento armato, solai di interpiano e di copertura latero-cementizi, tamponature e muri divisorii in mattoni forati.

L'unità pignorata, un monolocale a cui si accede tramite scala o ascensore condominiali, ha pavimento in laminato nell'ambiente principale mentre il bagno presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. L'altezza interna è di m.3,25 e di m.2,80 nella porzione dotata di controsoffitto. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura. Le porte interne e quella di ingresso all'unità sono in legno tamburato. Gli infissi, del tipo a nastro e con apertura basculante, sono anch'essi in legno e con doppio vetro. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

Non è presente un posto auto riservato né un garage.

Il fabbricato, esternamente, si presenta in parte intonacato e in parte rivestito a pietra. Lo stato manutentivo della facciata è sufficiente, con evidenti segni di sporcizia dovuti allo smog e all'esposizione diretta su una via molto trafficata.

Le parti comuni interne, relativamente alla scala condominiale e ai corridoi ai diversi piani è invece buono; sono evidenti recenti ripristini di tinteggiature.

L'unità pignorata è in condizioni manutentive discrete, sono visibili segni di umidità principalmente in bagno, in corrispondenza della parete esterna.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1996 al 15/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stacco	14/10/1996	151877	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2003 al 29/03/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Stacco Roberto	15/04/2003	180181	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto P.I. Ancona	16/04/2003	8455	5291
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/03/2006 al 27/01/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Polimeni Gaetano	29/03/2006	138661	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto P.I. di Ancona	31/03/2006	8662	5146
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2017 al 27/01/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerreto Alessandra	27/01/2017	41855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto P.I. di Ancona	01/02/2017	1694	1118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2017 al 07/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cerreto Alessandra	27/01/2017	41855	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto P.I. di Ancona	01/02/2017	1695	1119
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che risulta un annotamento di inefficacia totale a margine dell'atto Notaio Cerreto rep.41855 del 27/01/2017 (trasferimento del bene da **** Omissis **** all'esecutato), emesso dal Tribunale Ordinario di Ancona il 26/02/2020, Rep. 375, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29/10/2020 ai nn. 19978/4521 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ancona aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 02/11/1996
Reg. gen. 17060 - Reg. part. 2540
Importo: € 0,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/04/2003
Reg. gen. 8456 - Reg. part. 1700
Importo: € 0,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 31/03/2006
Reg. gen. 8663 - Reg. part. 1883
Importo: € 160.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 24/08/2017
Reg. gen. 16074 - Reg. part. 2661
Importo: € 230.000,00

Trascrizioni

- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il 02/08/1994
Reg. gen. 12126 - Reg. part. 8248
- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il 22/10/1996
Reg. gen. 16393 - Reg. part. 10906
- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il 16/04/2003
Reg. gen. 8455 - Reg. part. 5291
- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il 31/03/2006
Reg. gen. 8662 - Reg. part. 5146
- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il 01/02/2017
Reg. gen. 1694 - Reg. part. 1118
- **Compravendita**
Trascritto a Ancona il 01/02/2017
Reg. gen. 1695 - Reg. part. 1119
- **Domanda giudiziale-Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Ancona il 12/01/2018
Reg. gen. 591 - Reg. part. 491
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 19/06/2023
Reg. gen. 13253 - Reg. part. 9279

Annotazioni a iscrizioni

- **Restrizioni dei beni**
Iscritto a Ancona il 27/11/1996
Reg. gen. 18304 - Reg. part. 3363



- **Cancellazione totale**
Iscritto a Ancona il 27/05/2003
Reg. gen. 1985 - Reg. part. 1985
Note: Documento correlato all'iscrizione del 02/11/1996 R.P.10906/R.G.16393
- **Cancellazione totale**
Iscritto a Ancona il 01/10/2006
Reg. gen. 4463 - Reg. part. 4463
Note: Documento correlato all'iscrizione del 16/04/2003 R.P.1700/R.G.8456
- **Restrizione di beni**
Iscritto a Ancona il 11/08/2021
Reg. gen. 3914 - Reg. part. 3914
Note: Il documento è correlato all'iscrizione del 24/08/2017, R.P. 2661/R.G.16074

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficacia totale**
Trascritto a Ancona il 29/10/2020
Reg. gen. 19978 - Reg. part. 4521
Note: Il documento è correlato alla trascrizione del 01/02/2017 R.P. 1119/R.G.1695

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel versamento di € 94,00 come oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In particolare, i tributi alla conservatoria sono così suddivisi:

- € 59,00 per l'imposta di bollo;
- 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria;
- € 35,00 per la tassa ipotecaria.

I costi per la cancellazione del pignoramento immobiliare sono invece i seguenti:

- € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- € 35,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PRG del Comune di Ancona, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato si trova in zona omogenea B-Z11:"Corso Carlo Alberto-Piazza Ugo Bassi", disciplinata dall'art.49 delle NTA secondo quanto riportato di seguito:

Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto – Piazza Ugo Bassi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presentante forti discontinuità morfologiche.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11,



U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18,
U4/19, U4/20, , U4/25, 5/1

Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su.

Per la Palestra di Via RAGNINI non si applicano gli usi regolati.

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7f.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$
- Altezza massima $H =$ pari all'esistente
- $U_f = U_{fe} + 10\%$ relativamente alla Palestra di Via Ragnini

d) Prescrizioni specifiche:

(solo per corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno)

1) E' consentito l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;

2) Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;

3) Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;

4) Ricostituzione delle superfici dei prospetti, rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.

5) Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Fg. 37, mappale 584 - 585 (ditta Laboratorio Analisi del Piano S.r.L.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R.447/1998 (Sportello Unico) è consentito anche l'uso U4/19 " Attrezzature Socio Sanitarie ". Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti, oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta) anni;

6) Per l'immobile ubicato in via Lotto civico 26 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 37, mappali 866 (parte), 871, 872, 460 (parte) e 1049 (parte), in caso di demolizione e nuova costruzione valgono le seguenti

Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio,etc...)per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e nelle ultime NTC del 14/01/2008;

- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda;

- Eventuali opere di modifica dello stato dei luoghi, quali gli interventi di modifica delle costruzioni presenti nonché lo sbancamento dei terreni,dovranno tenere conto della presenza di strutture e infrastrutture tecnologiche nonché delle costruzioni limitrofe ed opere viarie, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate e viarie poste all'intorno.

7) Per l'immobile distinto al foglio 37 mappale 684 sub 13 (piano primo) a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentita la destinazione U4/1 - Farmacia - funzionale alla attività presente al piano terra.

Z.S.I

- Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

- Indice di Utilizzazione fondiaria U_f

(in caso di demolizione e nuova costruzione) = U_{fe}



- Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

La sottoscritta CTU ha effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Ancona il 25 settembre u.s.

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie a carico dell'immobile:

- Licenza edilizia n. 27/1952: "Progetto per un fabbricato ad uso albergo";
- Licenza edilizia n.127/1964: "Ampliamento";
- Variante prot. gen. 48653 del 02/12/1965 alla Lic. edilizia n.127/1964;
- Variante prot. gen. 7692 del 26/02/1965 alla Lic. Edilizia n. 127/1964;
- Variante prot. gen. n.1787 del 25/01/1966 per costruzione 6° piano arretrato in variante alla C.E. 127/1964;
- Concessione edilizia n.19/1992 "Cambio di destinazione d'uso ex Albergo Moderno per abitazioni e uffici";
- Variante alla C.E. n.19/1992 (Prot. gen. n. 28525 del 22/03/1994);
- Abitabilità del 17/09/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' presente l'APE dell'unità immobiliare allegato all'atto di provenienza ma esso risulta scaduto.

E' stato pertanto redatto un nuovo APE dalla sottoscritta CTU ed inserito agli allegati della presente perizia.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato, risulta una lieve difformità nella presenza di una parete divisoria in cartongesso a separare a metà l'unico ambiente presente. Tale parete non è a tutta altezza ma crea comunque un ambiente distinto, chiuso con una porta ed adibito a camera da letto. Si ritiene opportuna la rimozione di tale parete anche al fine di garantire il rispetto dei requisiti aero-illuminanti dell'unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 560,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.554,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 117,00

Dalla documentazione fornita dalla Soc. Coop. Gesticasa s.r.l., amministratore del condominio di via Giordano Bruno n.1 di cui fa parte il bene pignorato, è stato possibile evincere che l'esecutato è moroso nei pagamenti delle quote di gestione ordinaria già a partire dall'anno 2019. Ad oggi, considerando la contabilità consuntiva dal 2019 al 2022 e quella preventiva del 2023, risultano rate non versate per l'ammontare di €2.554,31. Durante l'ultima assemblea condominiale, convocata il 9 marzo 2023, sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, relativi ad alcune riprese di tinteggiatura delle scale comuni (€1.500,00 + IVA), alla sistemazione della pulsantiera citofonica posta lateralmente al portone esterno di ingresso (€850 + IVA) e al risarcimento e riparazione dei danni provenienti dalle infiltrazioni dal lastrico solare (€750,00+IVA + €400,00+IVA). Di tali spese straordinarie, la quota di competenza dell'esecutato ammonta a €117,00. Ad oggi, pertanto, l'esecutato presenta una morosità totale di €2.671,26.

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 all' immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Giordano Bruno, 1, piano 3
Il bene pignorato è un monolocale posto al terzo piano di un edificio che aveva originariamente destinazione alberghiera. Vi si accede tramite scala condominiale o ascensore, posti entrambi nell'androne di ingresso a piano terra. L'edificio è situato in prossimità della Stazione Ferroviaria di Ancona, si affaccia su una via molto trafficata ed è vicino a tutti i principali servizi. Non sono presenti parcheggi esclusivi e dedicati ma aree destinate a parcheggio pubblico sono situate nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 174, Sub. 32, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.100,00
Il valore di mercato è l'importo stimato al quale gli immobili verrebbero venduti alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento 575/2013/UE). Da ricerche effettuate nei siti internet specializzati nel mercato immobiliare e da indagini dirette presso agenzie immobiliari della zona, sono stati rinvenuti elementi



comparabili per beni simili nella zona urbanistica di interesse. Si è scelto quindi di procedere con il metodo del confronto del mercato che risulta essere “il più diretto e sistematico per stimare il valore” (Rif. Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 2015 - Nota esplicativa 1 - Metodo del confronto di mercato). In particolare viene utilizzato il Market Comparison Approach (MCA) il quale si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare (Rif. Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, III Edizione, Capitolo 8, Allegato D, Nota 2.1). Il metodo MCA è composto dai seguenti documenti: -Parametri del segmento di mercato: Riguardano i rapporti mercantili e le informazioni quantitative e qualitative del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da

valutare e degli immobili di confronto (comparabili); -Tabella dei dati: Contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (soggetto) e degli immobili di confronto (comparabili) per i quali vengono riportati il prezzo di mercato e la data di rilevazione; -Tabella dei prezzi marginali: Riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica; -Tabella di valutazione: Riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari prese in esame (elementi di confronto). Per ogni caratteristica è riportato il corrispondente aggiustamento. Il prezzo corretto di ciascun comparabile esprime il valore di mercato dell'immobile da valutare derivato dallo specifico confronto; -Sintesi conclusiva e risultati della stima: Riporta i dati numerici relativi alle caratteristiche qualitative nella matrice dei coefficienti; i prezzi corretti della tabella di valutazione nel vettore dei prezzi; il valore di mercato incognito del soggetto ed i prezzi marginali incogniti nel vettore di stima. I risultati della stima sono il valore di mercato dell'immobile da valutare ed i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Giordano Bruno, 1, piano 3	49,00 mq	900,00 €/mq	€ 44.100,00	100,00%	€ 44.100,00
Valore di stima:					€ 44.100,00

Valore di stima: € 44.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimessa in pristino distribuzione interna	1000,00	€

Valore finale di stima: € 43.100,00



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.

Osimo, li 05/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Dubbini Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e giuramento CTU
- ✓ N° 2 Altri allegati - Comunicazione sopralluogo CTU e ricevute di consegna
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- ✓ N° 5 Foto - Fascicolo fotografico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio PRG e NTA
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Licenze edilizie e agibilità
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto notarile di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - APE
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Giordano Bruno, 1, piano 3

Il bene pignorato è un monolocale posto al terzo piano di un edificio che aveva originariamente destinazione alberghiera. Vi si accede tramite scala condominiale o ascensore, posti entrambi nell'androne di ingresso a piano terra. L'edificio è situato in prossimità della Stazione Ferroviaria di Ancona, si affaccia su una via molto trafficata ed è vicino a tutti i principali servizi. Non sono presenti parcheggi esclusivi e dedicati ma aree destinate a parcheggio pubblico sono situate nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 174, Sub. 32, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PRG del Comune di Ancona, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato si trova in zona omogenea B-Z11: "Corso Carlo Alberto-Piazza Ugo Bassi", disciplinata dall'art.49 delle NTA secondo quanto riportato di seguito: Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto - Piazza Ugo Bassi" Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presentante forti discontinuità morfologiche. a) Normativa funzionale: Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, , U4/25, 5/1 Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su. Per la Palestra di Via RAGNINI non si applicano gli usi regolati. b) Categorie principali di intervento: Come specificato dalla tavola di progetto 7f. c) Parametri urbanistici ed edilizi: In caso di demolizione e nuova costruzione: - Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ - Altezza massima $H =$ pari all'esistente - $U_f = U_{fe} + 10\%$ relativamente alla Palestra di Via Ragnini d) Prescrizioni specifiche: (solo per corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno) 1) E' consentito l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati; 2) Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti; 3) Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente; 4) Ricostituzione delle superfici dei prospetti, rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale. 5) Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Fg. 37, mappale 584 - 585 (ditta Laboratorio Analisi del Piano S.r.L.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R.447/1998 (Sportello Unico) è consentito anche l'uso U4/19 " Attrezzature Socio Sanitarie ". Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti, oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta) anni; 6) Per l'immobile ubicato in via Lotto civico 26 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 37, mappali 866 (parte), 871, 872, 460 (parte) e 1049 (parte), in caso di demolizione e nuova costruzione valgono le seguenti Prescrizioni Geologiche: - Si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio,etc...)per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e nelle ultime NTC del 14/01/2008; - Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda; - Eventuali opere di modifica dello stato dei luoghi, quali gli interventi di modifica delle costruzioni presenti nonché lo sbancamento dei terreni,dovranno tenere conto della presenza di strutture e infrastrutture tecnologiche nonché delle costruzioni limitrofe ed opere viarie, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate e viarie poste all'intorno. 7) Per l'immobile distinto al



foglio 37 mappale 684 sub 13 (piano primo) a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentita la destinazione U4/1 - Farmacia - funzionale alla attività presente al piano terra. Z.S.I - Zone terziarie e direzionali esistenti - Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25 - Indice di Utilizzazione fondiaria U_f (in caso di demolizione e nuova costruzione) = U_{fe} - Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

Prezzo base d'asta: € 43.100,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.100,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Giordano Bruno, 1, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 174, Sub. 32, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene pignorato risulta discreto. Sono tuttavia evidenti i segni dell'usura del tempo sugli infissi esterni e sul pavimento e rivestimento del bagno. Sono presenti tracce di umidità sulla parete esterna del bagno, ai lati della finestra. Lo stato conservativo dell'intero stabile è, nel complesso, sufficiente. Non sono presenti segni di particolare degrado se non la sporcizia dovuta allo smog e all'esposizione diretta su una via molto trafficata. Le parti comuni interne, relativamente alla scala condominiale e ai corridoi ai diversi piani, sono discretamente conservate. Sono evidenti recenti ripristini di tinteggiature nell'androne a piano terra.		
Descrizione:	Il bene pignorato è un monolocale posto al terzo piano di un edificio che aveva originariamente destinazione alberghiera. Vi si accede tramite scala condominiale o ascensore, posti entrambi nell'androne di ingresso a piano terra. L'edificio è situato in prossimità della Stazione Ferroviaria di Ancona, si affaccia su una via molto trafficata ed è vicino a tutti i principali servizi. Non sono presenti parcheggi esclusivi e dedicati ma aree destinate a parcheggio pubblico sono situate nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, Sig. **** Omissis ****.		

