
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Fagioli Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	7
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	8
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	12
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	22



INCARICO

All'udienza del 04/08/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Fagioli Renato, con studio in Via Ciaffi, 15 - 60027 - Osimo (AN), email renato.fagioli@tiscali.it, PEC renato.fagioli@epap.conafpec.it, Tel. 339 3783543, 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 Redipuglia 7, piano T1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina di quattro piani, sita a Ancona in zona centrale e residenziale in via Redipuglia 7, della superficie lorda di mq 112, di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Costruito negli anni '50 l'appartamento é stato completamente ristrutturato nel 2000. L'abitazione é composta da ingresso/soggiorno, tre camere da letto, cucina, tinello e due bagni. Allo stato attuale l'appartamento risulta completo in tutte le finiture, im buono stato di conservazione, arredato e utilizzato come civile abitazione. Completano l'immobile un terrazzo, una corte esclusiva ubicata sullo stesso piano e una cantina al piano terra comunicante con un piccolo garage descritto al bene n.2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

Autorimessa di piccole dimensioni comunicante con il locale cantina descritto nel lotto 1 e chiusa con serranda avvolgibile in metallo ad azionamento manuale. Sita al piano terra dell'immobile a Ancona, ha accesso a mezzo di una rampa condominiale a via Redipuglia.

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) - via Redipuglia 7, piano T1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

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

la documentazione catastale risulta integrale, si attesta quindi che la documentazione ex art. 567 comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

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

la documentazione catastale risulta integrale, si attesta quindi che la documentazione ex art. 567 comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,50 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	3,15 m	piano primo
Balcone scoperto	10,50 mq	10,50 mq	0,25	2,63 mq	0,00 m	piano primo
Giardino	112,00 mq	112,00 mq	0,18	20,16 mq	0,00 m	piano primo
Cantina	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,80 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				136,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,50 mq	14,50 mq	1	14,50 mq	0,00 m	P T
Totale superficie convenzionale:				14,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Si allega la visura catastale storica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

Si allega la visura catastale storica.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	141	1	2	A2	5	7,5 vani	141 mq	910,26 €	piano T1	particella 140 sub.8

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala che la rete metallica di recinzione fra la corte e il giardino confinante sul lato della abitazione é spostata di circa 35 cm all'esterno della proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	142	2	2	C6	7	14 mq	18 mq	91,1 €	P T	



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala che nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile é stato erroneamente indicato come via Isonzo snc, stesso Comune.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

L'esperto ha acquisito in forma cartacea presso l'Agenzia delle Entrate le visure storiche e le planimetrie relative all'immobile oggetto di esecuzione.

L'esperto non ha acquisito trascrizioni ed annotazioni presso la Conservatoria dei Registri di Ancona, in quanto agli atti di causa é già presente il Certificato notarile sostitutivo del certificato ipo- catastale a firma del notaio dott. Niccolo Tiecco di Perugia datato 04/07/2023

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere, nè patti di altro genere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Lo stato conservativo dell'appartamento appare buono, pavimenti, rivestimenti, sanitari e finiture di parete sono in buono stato. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria é funzionante ed é stato periodicamente oggetto di manutenzione e controlli di efficienza energetica. Le parti condominiali, il vano scale, i ballatoi, richiedono invece interventi di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T



L'autorimessa appare in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale. Le parti in comune con gli altri proprietari sono costituite dal vano scale e ballatoi che danno accesso all'appartamento oltre che al locale cantina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

L'autorimessa pignorata risulta inserita in un contesto condominiale. Le parti in comune con gli altri proprietari sono costituite dal vano scale, dai ballatoi e dalla rampa di accesso a via Redipuglia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Non si é a conoscenza di nessun gravame sul bene oggetto di esecuzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

Non si é a conoscenza di nessun gravame sul bene oggetto di esecuzione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

L'appartamento si trova al primo piano di una palazzina realizzata negli '50 in cemento armato con tamponature in laterizio e solai di piano e di copertura in laterocemento. L'altezza interna é di metri 3,15. Le pareti dell'appartamento sono intonacate e verniciate e i pavimenti ricoperti in parquet o piastrelle in ceramica. Gli infissi sono in legno verniciato con vetro singolo, le porte interne in legno tamburato laccato, la porta di ingresso é costituita da portoncino blindato in legno. Le finestre sono dotate di tapparelle in PVC. L'impianto elettrico é sottotraccia. L'appartamento é dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da radiatori alimentati da un generatore a gas naturale. Le condizioni di conservazione sono più che discrete e i materiali di finitura medio-alti. Sul retro dell'appartamento si accede dal tinello ad una corte di pertinenza esclusiva lastricata su due piani, di cui quello a quota maggiore, fornito di balaustra e lasciato ad aiola, é raggiungibile a mezzo di scala in metallo e ha larghezza media di circa due mt. Nella porzione a quota inferiore della corte è presente una tettoia in metallo addossata alla casa della superficie di 11 mq e realizzata con pilastri in muratura e copertura in pannello sandwich. Al piano terra del fabbricato si accede da spazi comuni ad una cantina delle dimensioni di mq 10 con altezza m. 2,80, comunicante con un box macchina di mq 14,5 descritto nel lotto n. 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T



Piccola autorimessa costituita da un unico locale al piano terra della palazzina in via Montebello 7 di Ancona, pavimento in pastrelle di ceramica, muri intonacati e verniciati. Unico ingresso chiuso con serranda avvolgibile ad azionamento manuale, comunica a mezzo di porta priva di battente con un locale a uso cantina descritto nel bene n. 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato comproprietario **** Omissis ****.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal comproprietario esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1982 al 27/05/1988	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/08/1982		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	26/08/1982				
Dal 27/05/1988 al 11/09/2015	**** Omissis ****	decreto di trasferimento esecuzione immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice Esecuzione	27/05/1988	977	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	01/06/1988	8581	5674
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	10/06/1988		

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/04/2004
Reg. gen. 8992 - Reg. part. 1800
Quota: 1/2 ciascuno
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Rogante: notaio Sabatini Stefano

Data: 15/04/2004

N° repertorio: 34718

N° raccolta: 10827

Note: In detto contratto di mutuo **** Omissis **** e **** Omissis **** figurano essere coniugi in regime di separazione dei beni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo

Iscritto a Ancona il 11/04/2008

Reg. gen. 9368 - Reg. part. 1923

Quota: 1/2 ciascuno

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio Sabatini Stefano

Data: 10/04/2004

N° repertorio: 46278

N° raccolta: 17073

- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 08/09/2022

Reg. gen. 22361 - Reg. part. 3189

Quota: 1/2

Importo: € 338.297,46

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 331.715,55

Trascrizioni

- **atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ancona il 29/06/2023

Reg. gen. 14257 - Reg. part. 9951

Quota: 1/2 ciascuno

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in € 35 per ogni ipoteca volontaria e nello 0.05% del valore più favorevole tra quello della ipoteca e il prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a € 294,00, per la ipoteca legale. L'onere di cancellazione del pignoramento è pari a € 294.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/04/2004
Reg. gen. 8892 - Reg. part. 1800
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 15/04/2004
N° repertorio: 34718
N° raccolta: 10827
Note: In detto contratto di mutuo **** Omissis **** e **** Omissis **** figurano essere coniugi in regime di separazione dei beni
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/04/2008
Reg. gen. 9368 - Reg. part. 1923
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 10/04/2008
N° repertorio: 46278
N° raccolta: 17073
- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 08/09/2022
Reg. gen. 22361 - Reg. part. 3189
Quota: 1/2 della piena proprietà
Importo: € 338.297,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/06/2023
Reg. gen. 14257 - Reg. part. 9951
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste in € 35 per ogni ipoteca volontaria e nello 0.05% del valore più favorevole tra quello della ipoteca e il prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a € 294,00, per la ipoteca legale. L'onere di cancellazione del pignoramento è pari a € 294.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

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

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

Autorizzazione lavori per la costruzione di un fabbricato - 13/11/1953 parere tecnico 9093;

Licenza edilizia n. 2 1950;

Abitabilità 01/04/1955;

Autorizzazione lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la corte esterna Prot. 30626 06/08/1994;

DIA 01/06/2000 n. 40992 - Opere interne di singola unità immobiliare a destinazione abitativa;

Concessione edilizia in sanatoria n. 10628 2019 - Realizzazione di un portico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è legittimato dalle seguenti concessioni:

Autorizzazione lavori per la costruzione di un fabbricato - 13/11/1953 parere tecnico 9093;

Licenza edilizia n. 2 1950.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1
Appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina di quattro piani, sita a Ancona in zona centrale e residenziale in via Redipuglia 7, della superficie lorda di mq 112, di proprietà di **** Omissis



**** e **** Omissis ****. Costruito negli anni '50 l'appartamento é stato completamente ristrutturato nel 2000. L'abitazione é composta da ingresso/soggiorno, tre camere da letto, cucina, tinello e due bagni. Allo stato attuale l'appartamento risulta completo in tutte le finiture, im buono stato di conservazione, arredato e utilizzato come civile abitazione. Completano l'immobile un terrazzo, una corte esclusiva ubicata sullo stesso piano e una cantina al piano terra comunicante con un piccolo garage descritto al bene n.2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 141, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2, Graffato particella 140 sub.8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 157.718,87

Trattasi di un ampio appartamento sito in una piccola palazzina in quartiere centrale e residenziale di Ancona con alta dinamicità di mercato. Si ritiene valido procedere ad una valutazione mediante stima per comparazione, riferendosi quindi ad immobili aventi caratteristiche simili recentemente oggetto di compravendita. I fattori positivi che rendono l'immobile appetibile sul mercato sono la posizione centrale, l'ampia metratura, le finiture medio-alte e la disponibilità di una corte privata, mentre può costituire disincentivo all'acquisto la remota data di costruzione dell'immobile nel suo complesso.

Ho assunto informazioni sui prezzi praticati in zona per immobili simili sia direttamente presso operatori del settore, sia consultando l'osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare.

Per la Fascia/zona:Centrale/RIONI SANTO STEFANO,BORGO RODI Codice zona: B3 l'osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate riporta per immobili con caratteristiche simili valori a mq lordo da € 1000 a 1400. Il Borsino Immobiliare riporta valori molto simili e compresi tra 1005 e 1485 €/mq lordo.

Date quindi la localizzazione, le caratteristiche costruttive e di conservazione dell'immobile si considera congruo stimare il valore di mercato pari all'80% del valore massimo riscontrato che, fatta la media fra quotazione dell'osservatorio e quella del Borsino é pari a 1442.

Quindi il valore a mq dell'immobile sarà pari a €/mq 1153,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T

Autorimessa di piccole dimensioni comunicante con il locale cantina descritto nel lotto 1 e chiusa con serranda avvolgibile in metallo ad azionamento manuale. Sita al piano terra dell'immobile a Ancona, ha accesso a mezzo di una rampa condominiale a via Redipuglia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 142, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.780,00

La Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate per immobili di tal genere riporta per la zona B3 Centrale/rioni Santo Stefano Borgo Rodi il valore a mq lordo di 600-700 €. Sebbene la circostanza che l'immobile insista in una zona a destinazione residenziale e non vi siano nelle vicinanze parcheggi pubblici di importanti dimensioni renda l'autorimessa particolarmente ricercata e adatta a completare l'unità immobiliare di cui fa parte, tuttavia le anguste dimensioni la rendono poco idonea ad ospitare con comodità gran parte delle autovetture. Si ritiene pertanto valido utilizzare il valore minore delle attuali quotazioni i mercato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	136,79 mq	1.153,00 €/mq	€ 157.718,87	100,00%	€ 157.718,87



Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1					
Bene N° 2 - Garage Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T	14,50 mq	600,00 €/mq	€ 10.780,00	100,00%	€ 10.780,00
				Valore di stima:	€ 168.498,87

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 07/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Fagioli Renato

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica per immobile (Aggiornamento al 09/08/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie catastali foglio 16 pt 140/142 (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazione inizio operazioni catastali
- ✓ N° 13 Foto - foto interno e esterno
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - autorizzazione lavori per la costruzione di un fabbricato (Aggiornamento al 20/01/1954)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA opere interne di singola unità immobiliare a destinazione abitativa (Aggiornamento al 16/06/2000)
- ✓ N° 1 Altri allegati - permesso per la esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la corte esterna (Aggiornamento al 06/08/1994)
- ✓ N° 1 Altri allegati - concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 05/02/2013)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1
Appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina di quattro piani, sita a Ancona in zona centrale e residenziale in via Redipuglia 7, della superficie lorda di mq 112, di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Costruito negli anni '50 l'appartamento é stato completamente ristrutturato nel 2000. L'abitazione é composta da ingresso/soggiorno, tre camere da letto, cucina, tinello e due bagni. Allo stato attuale l'appartamento risulta completo in tutte le finiture, im buono stato di conservazione, arredato e utilizzato come civile abitazione. Completano l'immobile un terrazzo, una corte esclusiva ubicata sullo stesso piano e una cantina al piano terra comunicante con un piccolo garage descritto al bene n.2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 141, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2, Graffato particella 140 sub.8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T
Autorimessa di piccole dimensioni comunicante con il locale cantina descritto nel lotto 1 e chiusa con serranda avvolgibile in metallo ad azionamento manuale. Sita al piano terra dell'immobile a Ancona, ha accesso a mezzo di una rampa condominiale a via Redipuglia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 142, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 141, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2, Graffato particella 140 sub.8	Superficie	136,79 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento appare buono, pavimenti, rivestimenti, sanitari e finiture di parete sono in buono stato. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria é funzionante ed é stato periodicamente oggetto di manutenzione e controlli di efficienza energetica. Le parti condominiali, il vano scale, i ballatoi, richiedono invece interventi di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione al piano primo di una palazzina di quattro piani, sita a Ancona in zona centrale e residenziale in via Redipuglia 7, della superficie lorda di mq 112, di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Costruito negli anni '50 l'appartamento é stato completamente ristrutturato nel 2000. L'abitazione é composta da ingresso/soggiorno, tre camere da letto, cucina, tinello e due bagni. Allo stato attuale l'appartamento risulta completo in tutte le finiture, im buono stato di conservazione, arredato e utilizzato come civile abitazione. Completano l'immobile un terrazzo, una corte esclusiva ubicata sullo stesso piano e una cantina al piano terra comunicante con un piccolo garage descritto al bene n.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato comproprietario **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ancona (AN) - via Redipuglia 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 142, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	14,50 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa appare in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Autorimessa di piccole dimensioni comunicante con il locale cantina descritto nel lotto 1 e chiusa con serranda avvolgibile in metallo ad azionamento manuale. Sita al piano terra dell'immobile a Ancona, ha accesso a mezzo di una rampa condominiale a via Redipuglia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal comproprietario esecutato **** Omissis ****		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/04/2004
Reg. gen. 8992 - Reg. part. 1800
Quota: 1/2 ciascuno
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Sabatini Stefano
Data: 15/04/2004
N° repertorio: 34718
N° raccolta: 10827
Note: In detto contratto di mutuo **** Omissis **** e **** Omissis **** figurano essere coniugi in regime di separazione dei beni
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/04/2008
Reg. gen. 9368 - Reg. part. 1923
Quota: 1/2 ciascuno
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Sabatini Stefano
Data: 10/04/2004
N° repertorio: 46278
N° raccolta: 17073
- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 08/09/2022
Reg. gen. 22361 - Reg. part. 3189
Quota: 1/2
Importo: € 338.297,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 331.715,55

Trascrizioni

- **atto di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/06/2023
Reg. gen. 14257 - Reg. part. 9951
Quota: 1/2 ciascuno
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA REDIPUGLIA 7, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Ancona il 16/04/2004
Reg. gen. 8892 - Reg. part. 1800
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
Importo: € 330.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 15/04/2004
N° repertorio: 34718
N° raccolta: 10827
Note: In detto contratto di mutuo **** Omissis **** e **** Omissis **** figurano essere coniugi in regime di separazione dei beni
- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Ancona il 11/04/2008
Reg. gen. 9368 - Reg. part. 1923
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 10/04/2008
N° repertorio: 46278
N° raccolta: 17073
- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 08/09/2022
Reg. gen. 22361 - Reg. part. 3189
Quota: 1/2 della piena proprietà
Importo: € 338.297,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 29/06/2023
Reg. gen. 14257 - Reg. part. 9951
Quota: 1/2 ciascuno della piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



