
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Simoncelli Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	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
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del 27/04/2023, il sottoscritto Geom. Simoncelli Mirco, con studio in Via Cattabeni, 20 - 60019 - Senigallia (AN), email simoncellimirco@gmail.com, PEC m.simoncelli@pecgeometrian.it, Tel. 347 1783370, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2023 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 Trecastelli (AN) - Via Meucci n. 15/d, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al prio piano, costituito da ingresso, soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, un piccolo ripostiglio e n. 3 balconi a livello; nello stesso lotto è compreso il garage pertinenziale all'appartamento dicui sopra, che risulta ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da scala esterna la quale collega anche il piano seminterrato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Meucci n. 15/d, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'ex art. 567c.p.c. 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

L'immobile confina con proprietà **** Omissis **** su un lato e libero sui restanti lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	1
Autorimessa	27,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				118,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,75 mq		

L'immobile oggetto di stima è posto al di sotto del centro storico della frazione Ripe a circa 1 km

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/05/2001 al 30/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 882 Qualità Ente urbano
Dal 30/05/2005 al 13/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 988, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 Superficie catastale 31 mq Rendita € 33,47 Piano S1
Dal 30/05/2005 al 13/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 988, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,0 Superficie catastale 104 mq Rendita € 322,79 Piano 1

Il titolare catastale 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
	2	988	5		C6	2	27	31 mq	33,47 €	S1	
	2	988	11		A2	2	5,0	104 mq	322,79 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sono state riscontrate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria e rispetto a quanto autorizzato. In sostanza le piccole difformità riguardano la realizzazione di un piccolo muretto all'ingresso che funge da separazione tra il soggiorno ed, appunto, l'ingresso all'appartamento. Altra difformità riguarda l'accorciamento di un locale wc e la creazione di un piccolo vano adibito a ripostiglio.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi utilizzato dall'esecutato e la propria famiglia e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.

PARTI COMUNI

Si rileva la presnza di pati comuni con altre proprietà e trattasi della rampa di accesso ai garage, della scala, di una fioriera e di un passaggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è di recente costruzione, in buone condizioni statiche e strutturali. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 2,70; le strutture verticali sono telaio di c.a. e solai in latero-cemento. Le pareti esterne sono debitamente tinteggiate. L'u.i. abitativa è dotata di infissi in alluminio con vetro termico e persiane, pavimentazione in grès ceramicato, rivestimenti bagni e cucina in grès porcellanato. L'impianto elettrico dotato di cavetti conduttori entro tubazioni di polivinile conforme alle vigenti normative; l'impianto termico a caldaia alimentata a metano e radiatori in alluminio. Il locale garage misura un'altezza di ml. 2,40 risulta debitamente pavimentato con piastrelle in gres ceramicato, intonacato e tinteggiato e dotato di impianto elettrico; la porta di ingresso è metallica e di tipo basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile ad oggi risulta abitato dal debitore con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2001 al 30/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Cafiero	28/05/2001	67315	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	07/06/2001	10463	6851
		Registrazione			
Dal 30/05/2005 al	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			

12/12/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Guarracino	30/05/2005	27475	6091
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	01/06/2005	13156	7466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo condizionato
 Iscritto a Ancona il 26/09/2005
 Reg. gen. 22880 - Reg. part. 5975
 Quota: 1/1
 Importo: € 495.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 330.000,00
 Rogante: Notaio Guarracino Giuseppe
 Data: 23/09/2005
 N° repertorio: 27971
 N° raccolta: 6252
- Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Ancona il 10/02/2009
 Reg. gen. 2794 - Reg. part. 555
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 30.000,00
 Rogante: Notaio Guarracino Giuseppe
 Data: 30/01/2009
 N° repertorio: 31912
 N° raccolta: 8211
- Ipoteca legale ex articolo 77 dpr 602/73** derivante da stto Equitalia spa
 Iscritto a Ancona il 14/05/2010
 Reg. gen. 10343 - Reg. part. 2423
 Quota: 1/1
 Importo: € 48.591,82

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 24.295,91

Rogante: Equitalia Marche spa

Data: 14/05/2010

N° repertorio: 2576

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ancona il 12/08/2011

Reg. gen. 17721 - Reg. part. 3683

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio Lattanzi Lucilla

Data: 10/08/2011

N° repertorio: 11764

N° raccolta: 4879

- **Ipoteca Legale ruolo (art. 77 DPR 602/73)** derivante da Atto Equitalia Centro spa

Iscritto a Ancona il 29/01/2015

Reg. gen. 1150 - Reg. part. 183

Quota: 1/1

Importo: € 121.862,76

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 60.931,38

Rogante: Equitalia Centro spa di Firenze

Data: 29/01/2015

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 10/03/2023

Reg. gen. 5123 - Reg. part. 3521

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro storico della frazione Ripe, in zona di espansione prevalentemente residenziale completamente urbanizzata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima è stato edificato in forza di permesso di Costruire n. 26/05 del 14.09.2005, successiva variante D.I.A. n. 916/06 del 30.08.2006 e variante finale D.I.A. n. 980-07 del 03.05.2007.

L'agibilità è stata riconosciuta con attestazione prot. 7429 del 28.11.07 prat. edil n. 3158 del 14.11.07.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono vincoli od oneri condominiali

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 Trecastelli (AN) - Via Meucci n. 15/d, piano 1
Trattasi di appartamento posto al primo piano, costituito da ingresso, soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, un piccolo ripostiglio e n. 3 balconi a livello; nello stesso lotto è compreso il garage pertinenziale all'appartamento di cui sopra, che risulta ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da scala esterna la quale collega anche il piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 988, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 988, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.250,00
Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: -Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona; -Tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello

stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di vetustà, funzionalità, possesso, struttura, opere di riparazione necessarie e/o eseguite, livello delle finiture ed altezze dei vani, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi, ed infine eventuale adeguamento dei beni alle normative di legge. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere compreso tra un minimo unitario di € 750,00 al mq. ad un massimo di € 1.100,00 al mq. per immobili abitativi. Infine, le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate indicano per Trecastelli, zona Centrale B1, i seguenti dati riferiti al 1° semestre 2023, destinazione residenziale, condizioni normali delle abitazioni di tipo civile: valore mercato minimo € 730,00/mq. e massimo € 1.050,00/mq. Al bene oggetto di stima si ritiene giusto e congruo attribuire un valore unitario di partenza pari ad € 950,00/mq.

A seguito di quanto rilevato nei punti precedenti però, in relazione alla regolarità urbanistica, ed in funzione di quanto espresso dal Giudice delle Esecuzioni, nella quale ha disposto che "il CTU non debba provvedere all'aggiornamento catastale, limitandosi a dare atto delle difformità nella perizia e a decurtare i costi necessari alla rettifica, specificatamente quantificati, dal valore di stima", il sottoscritto, dovendo valutare le opere necessarie alla regolarizzazione delle piccole modifiche interne all'appartamento, nonché la eventuale sanatoria da presentare al Comune di Trecastelli per tali difformità, ha quantificato detti costi in Euro 3.500 circa totali, da decurtare quindi dal valore finale complessivo. Pertanto, il nuovo valore a mq. che tiene quindi conto delle spese necessarie alla regolarizzazione ammonta ad € 920,00/mq.

Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale dell'immobile oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo attribuire all'immobile visto il suo stato di conservazione ed il grado di finiture in esso presenti, pari ad € 920,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - Via Meucci n. 15/d, piano 1	118,75 mq	920,00 €/mq	€ 109.250,00	100,00%	€ 109.250,00
Valore di stima:					€ 109.250,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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.

Senigallia, li 14/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Simoncelli Mirco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/12/2023)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Titoli edilizi (Aggiornamento al 14/12/2023)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/12/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestato di Prestazione energetica (Aggiornamento al 14/12/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Perizia epurata (Aggiornamento al 14/12/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Meucci n. 15/d, piano 1
Trattasi di appartamento posto al primo piano, costituito da ingresso, soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, un piccolo ripostiglio e n. 3 balconi a livello; nello stesso lotto è compreso il garage pertinenziale all'appartamento di cui sopra, che risulta ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da scala esterna la quale collega anche il piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 988, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 988, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile in cui è compresa l'u.i. oggetto di stima si trova in zona leggermente periferica rispetto al centro storico della frazione Ripe, in zona di espansione prevalentemente residenziale completamente urbanizzata.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - Via Meucci n. 15/d, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 988, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 988, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	118,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato dall'esecutato e la propria famiglia e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al primo piano, costituito da ingresso, soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 servizi igienici, un piccolo ripostiglio e n. 3 balconi a livello; nello stesso lotto è compreso il garage pertinenziale all'appartamento di cui sopra, che risulta ubicato al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene da scala esterna la quale collega anche il piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		