
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Capozucca Alfredo, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2023 del R.G.E.

Promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Elenco Allegati	14



INCARICO

In data 07/07/2023, il sottoscritto Dott. Ing. Capozucca Alfredo, con studio in Via Marche, 83 - 60019 - Senigallia (AN) - email: alfredo.capozucca@alice.it - PEC: alfredo.capozucca@ingpec.eu - Tel. 071 7931396, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 11/11/2023 lo scrivente trasmetteva al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giuliana Filippello una richiesta di proroga di 12 giorni per le motivazioni espressamente indicate.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Augusto Tamburini n. 33, interno 11, piano P.T.- P. 3° - (Coord. Geografiche: 43,61109 # 13,42892)

DESCRIZIONE

L'appartamento è collocato al piano terzo di un edificio in linea con n. 4 vani scala (nc. 29-31-33-35) e precisamente al civico numero 33 di via Augusto Tamburini in località Palombina del Comune di Ancona. L'immobile nel suo complesso è costituito da 5 livelli. Al piano terra è presente il porticato condominiale prospiciente un'area verde su via Tamburini ed un passaggio pedonale al centro del complesso residenziale che collega la corte sud su via Tamburini e quella nord, aree entrambe pubbliche. Allo stesso piano sono collocati i locali accessori a servizio delle abitazioni ed alcuni vani condominiali. Su ciascuno dei tre piani abitativi sono presenti n. 2 appartamenti. All'ultimo livello sono presenti le soffitte private ed terrazzo condominiale posto a sud della scala. L'accesso alle abitazioni è su via Tamburini. L'immobile dista 800 metri dalla spiaggia e 1,0 Km dalla stazione ferroviaria di Palombina.

L'unità abitativa è dotata di una pertinenza al piano terra ad uso cantina con accesso da un disimpegno comune adiacente alla scala condominiale del civico n. 33 sprovvista di ascensore.

La zona è dotata di numerosi parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con eventuali vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Il fabbricato risulta costruito negli anni 1959-1961 dal Compartimento FF.SS. - Sezione Lavori - con sede ad Ancona in Piazza Cavour. La stessa Autorizzazione di Abitabilità risulta essere stata rilasciata il 13/01/1961 al Ministero dei Trasporti Div. Lavori Compartimento di Ancona.

Successivamente l'intero complesso residenziale risulta pervenire all'INA-Casa.

L'immobile pignorato risulta pervenuto per promessa di futura vendita da parte dell'INA-Casa ai Sig.ri **** Omissis **** in data 30/03/1961, confermata in vendita con atto per Ufficiale Rogante dell'IACP Dott. Severini in data 26/01/1987 Reg. il 16/02/1987 n. 1250 trascr. il 25/02/1987 n. 3363.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Augusto Tamburini n. 33, interno 11, piano P.T.- P. 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'abitazione al piano terzo (sub. n. 20) confina: a nord con corte urbana censita al Catasto Fabbricati con il fg. 24, part. 218, ad est con scala condominiale e con l'abitazione sub. n. 19 - proprietà **** Omissis ****, a sud con area verde pubblica prospiciente via Tamburini, ad ovest con l'abitazione censita al Catasto Fabbricati con il fg. 24, part. 217 sub. 31 - proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

Il ripostiglio al piano terra (sub. n. 20) confina: a nord con corte urbana censita al Catasto Fabbricati con il fg. 24, part. 218, ad est con scala condominiale, a sud con "corridoio comune", ad ovest con ripostiglio censito al Catasto Fabbricati con il fg. 24, part. 217 sub. 19 - proprietà **** Omissis ****, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,35 mq	85,59 mq	1	85,59 mq	3,08 m	Terzo
Balcone coperto	4,50 mq	4,88 mq	0,40	1,95 mq	3,29 m	Terzo
Cantina	5,43 mq	7,08 mq	0,20	1,42 mq	2,78 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				88,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,96 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Per la cronistoria catastale vedi la VISURA STORICA PER IMMOBILE allegata relativa all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con il Foglio 24 Particella 217 Subalterno 20.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	217	20	1	A3	3	6,0 vani	81 mq	371,85 €	Terra - Terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale tra la planimetria agli atti redatta nel 1986 e lo stato dei luoghi.

Con riferimento all'abitazione sub. n. 20 ubicata al piano terzo si osserva quanto segue. Esistono lievi difformità delle partizioni interne, l'ingresso risulta direttamente comunicante con il soggiorno, in particolare, non è presente il divisorio di destra mentre è stata ridotta la lunghezza di quello di sinistra aumentando il tal modo l'apertura tra i due ambienti. E' stata realizzata una parete con porta vetrata tra la zona giorno e la zona notte creando un disimpegno autonomo. La parete di schermatura presente all'interno del WC è stata demolita. Nella camera grande esistono degli ingombri su due angoli per la presenza dei pilastri che non sono rappresentati nella planimetria catastale. Nella cucina è presente un allargamento della parete in comune con il bagno per dare spazio alle condotte condominiali che non sono rappresentate nella detta planimetria. L'altezza dei locali è 3,08 m anziché 3,00 m dichiarati nella planimetria catastale.

Con riferimento alla cantina sub. n. 20 del piano terra si osserva che l'altezza del locale è 2,78 m anziché 3,00 m dichiarati nella planimetria catastale.

Si precisa che il fabbricato non possiede un elaborato planimetrico.

PRECISAZIONI



Non risultano necessarie ulteriori precisazioni rispetto a quanto esposto in perizia.

PATTI

Non risulta l'esistenza di patti per l'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in un discreto stato di conservazione. La cantina al piano terra si presenta in un sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

All'art. 1 dell'atto di compravendita del 09/03/1988, R.G. 4751 R.P. 2789, si precisa che "la vendita è effettuata una ad ogni diritto inerente e condominiale".

Nell'atto di compravendita del 02/12/2005, R.G. 29844 R.P. 16607, si dichiara che "detta quota immobiliare viene ceduta con la comproprietà proquota delle parti, spazi, impianti e servizi in genere comuni per legge".

Da un'ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - con consultazione della documentazione cartacea dell'accatastamento di primo impianto si è potuto rilevare quanto segue. Nel modello "MOD 1 M CEU - ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA" Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, per Accertamento e Classamento eseguito nel luglio 1978, relativamente all'immobile censito al Catasto con il Fg. 24 Part. n. 217 Sub. n. 20 risulta che l'abitazione sita ad Ancona, località Palombina, in via Tamburini, nc 33, Scala B, Piano 3°, è intestata alla Ditta "ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI - ANCONA - è pervenuto all'I.A.C.P. di Ancona in forza art. 14 D.P.R. 30/12/1972 n. 1036 via Piave n. 51 Ancona. Nella Scheda risultano come "BENI IN COMUNIONE : corte, portico, centrale termica".

I precedenti atti pubblici di trasferimento riferiti all'immobile pignorato non individuano in maniera precisa le parti comuni. L'edificio non dispone un elaborato planimetrico che le rappresenta.

Si ritiene plausibile che siano parti comuni: la scala al civico n. 33 dal quale si accede all'abitazione sub. 20; il terrazzo al 4° piano accessibile esclusivamente dalla stessa scala che consente di raggiungere comodamente la copertura; il disimpegno di accesso alla cantina chiaramente individuato nella planimetria catastale storica; il portico al piano terra con gli accessi ai quattro vani scala; il vano centrale termica nella quale era posizionata la caldaia dell'impianto termico centralizzato con accesso da una porta esterna collata sulla parete nord.

Per quanto riguarda la corte comune nonostante le ricerche non è stata reperita documentazione che ne individua la posizione e la consistenza. Si ritiene che l'immobile non è dotato di corte condominiale.

La particella n. 217 coincide con l'area di sedime del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'art. 2 dell'atto di compravendita del 09/03/1988 si precisa che "la vendita è effettuata una ad ogni diritto inerente e condominiale".

Alla pagina n. 3 dell'atto di compravendita del 02/12/2005 si dichiara "detta quota immobiliare viene ceduta nello stato attuale, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, accessori, accessioni e pertinenze, usi, servitù attive e passive, con la proprietà pro-quota delle parti, spazi, impianti e servizi in genere comuni per legge, ...".



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è un appartamento sito al piano 3° con cantina al piano terra collocato al civico n. 33 di via Tamburini. Il fabbricato nel suo complesso ha quattro scale e ciascuna si sviluppa su 5 piani. Le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi in calcestruzzo cementizio armato con fondazioni superficiali in c.a.. I solai sono in latero-cemento mentre le solette delle scale sono sempre in c.a.. La copertura, realizzata con manto di tegole in laterizio, è a due falde e presenta un leggero rialzo in corrispondenza del vano scala condominiale per facilitare l'accesso al terrazzo. Detto terrazzo, avente dimensioni 9,00x3,20 metri, risulta essere a tasca e posizionato sulla falda sud. Le pareti esterne sono realizzate principalmente in muratura di laterizi forati con la superficie esterna a faccia-vista, sono minime le parti intonacate e tinteggiate.

La porzione di fabbricato ubicata al civico n. 33 possiede un vano scala condominiale a servizio di 6 abitazioni senza ascensore. La pavimentazione dei pianerottoli è in marmette di graniglia di marmo mentre i gradini ed i battiscopa sono in marmo chiaro. Le ringhiere risultano essere in acciaio verniciate e gli infissi (finestre e portone d'ingresso) sono in alluminio

L'appartamento in oggetto, avente esposizione su due lati, sud e nord, è in un discreto stato di conservazione. Lo stesso è costituito da un ingresso dal quale si accede ad un ampio soggiorno esposto a sud dotato di un balcone coperto e chiuso su 3 lati, sul lato opposto rispetto all'ingresso si ha la zona pranzo con il cucinino. Dal disimpegno della zona notte, collegato alla zona giorno, si accede alle due camere, al bagno ed al ripostiglio. L'altezza utile netta è di circa 308 cm. Le pavimentazioni sono quasi esclusivamente in ceramica come pure i rivestimenti di bagno e cucina. I battiscopa sono principalmente in legno. Le finestre hanno la soglia in marmo. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in p.v.c di colore bianco con vetro camera e avvolgibili in pvc con cassettoni in legno. Le porte interne sono tamburate di colore bianco. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

Il parapetto del balcone risulta in metallo. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa alimentati da una caldaia a metano posizionata nel cucinino dove è anche collocato il contatore del gas. Esistono due condizionatori d'aria a servizio del soggiorno e della camera matrimoniale, locali entrambi posizionati a sud. L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita vicino l'ingresso. I contatori per la fornitura di energia elettrica sono collocati sul pianerottolo del 4° piano mentre quelli dell'acqua sono nel sottoscala al piano terra. Sulla falda sud della copertura è presente un impianto fotovoltaico ad uso esclusivo della proprietà oggetto di perizia che però non risulta funzionante da alcuni anni. L'impianto TV è servito da un'antenna privata.

La pertinenza dell'abitazione è una cantina con porta d'accesso in legno ed una piccola finestra sulla parete nord. Le pareti interne risultano intonacate e la pavimentazione è in cemento. L'altezza utile del vano è 2,78 metri.

Le dotazioni condominiali sono costituite da:

- vano scala al civico n. 33;
- terrazzo al piano 4° con superficie utile di mq 28,80 usato come stenditoio. Lo stesso risulta privo di pavimentazione, la guaina bituminosa ardesiata risulta a vista sulle superfici calpestabili;
- portico al piano terra;
- disimpegno/corridoio di accesso alla cantina del piano terra;
- locale caldaia al piano terra, un tempo utilizzata per l'impianto di riscaldamento centralizzata ed attualmente è utilizzato come locale ripostiglio. Il vano non possiede un identificato catastale.

Il cortile con alberi e vialetti pedonali presente tra il fabbricato (part. n. 217) e via Tamburini è un'area



pubblica.
Il condominio non è dotato di posti auto ad uso comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato quale pieno proprietari dell'abitazione oggetto di perizia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/1988 al 02/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annamaria PALUMBO di Ancona	09/03/1988	20131	2731
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Ancona	10/03/1988	4027	2789
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ANCONA	11/03/1988	796			
Dal 02/12/2005 al 09/11/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pacifico GIANFERRO di Macerata	02/12/2005	80113	26850
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ANCONA	05/12/2005	29844	16607
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
MACERATA	02/12/2005	5586	Serie 1T		



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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 09/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a ANCONA il 05/12/2005
Reg. gen. 29845 - Reg. part. 7916
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio GIANFERRO Pacifico
Data: 02/12/2005
N° repertorio: 80114
N° raccolta: 26851
Note: DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI.
 - ANNOTAMENTO in SURROGAZIONE del 07/11/2008 - R.G. n. 26664 - R.P. n. 4751 - Notaio Cerreto Alessandra, del 26/09/2008, rep. 21578/6098, a favore di Unipol Banca s.p.a. sede Bologna, c.f. 03719580379;
 - ANNOTAMENTO in SURROGAZIONE del 11/03/2010 - R.G. n. 5209 - R.P. n. 1093 - Notaio Stacco Roberto, del 03/03/2010, rep. 198323/434888, a favore di Banca Monte di Paschi di Siena s.p.a. sede Siena, c.f. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbeni n. 3;
 - ANNOTAMENTO in SURROGAZIONE del 27/02/2017 - R.G. n. 3265 - R.P. n. 635 - Notaio Massei Andrea, del 10/02/2017, rep. 19861/14594, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma, c.f. 09339391006, domicilio ipotecario eletto in Ancona, Corso Stamira n. 10 (CREDITORE PROCEDENTE).
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ancona il 13/02/2017
Reg. gen. 2460 - Reg. part. 377
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Notaio Massei Andrea



Data: 10/02/2017
N° repertorio: 19862
N° raccolta: 14595

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 08/06/2023

Reg. gen. 12320 - Reg. part. 8658

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico Ufficiale: CORTE DI APPELLO DI ANCONA - UNEP - Repertorio 2048 del 20/05/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato secondo il Piano Regolatore Generale vigente ricade in "ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" - TAVOLA 7R, soggetta agli Artt. 32 e 39-60 delle Norme Tecniche di Attuazione (in particolare Art. 59 - ZT 24 "Collemarino").

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta agibile.

Le pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato nel quale è presente l'unità immobiliare oggetto di perizia sono le seguenti.

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 74 del 10/06/1959 su domanda del Compartimento FF.SS. - Sezione Lavori - con sede ad Ancona in Piazza Cavour, per la COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI AL QUARTIERE CEP di ANCONA - Parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile, ai sensi della Legge n. 2105 del 22/11/1937, Prot. n. 13096 del 14/06/1958. Parere favorevole della Commissione Edilizia del 09/09/1958.

- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ' del 13/01/1961 rilasciata successivamente alla visita tecnico-sanitaria effettuata il 13/01/1961 al Ministero dei Trasporti Div. Lavori Compartimento di Ancona.

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 8420/2001 rilasciata il 14/06/2004 per "realizzazione di una veranda al terzo piano". Domanda presentata da **** Omissis **** in data 02/10/1986 ai sensi della L. n. 47 del 28/02/1985.

- AUTORIZZAZIONE Prot. Gen.le n. 19471 del 05/04/1995 rilasciata a **** Omissis **** per "sostituire le finestre della U.I.U. sita in Via Tamburini 33 con altre dello stesso colore e partitura in p.v.c. rigido, dotate di vetri atermici".

- D.I.A. Prot. n. 87756 del 13/11/2003 presentata da **** Omissis **** per "installazione di condizionatori d'aria con motore da applicare esternamente, rifacimento degli impianti e dei sanitari del bagno".

- D.I.A. Prot. n. 41956 del 20/05/2004 presentata da **** Omissis **** per "installazione pannelli fotovoltaici in copertura".



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza urbanistica tra gli elaborati sopra elencati e lo stato dei luoghi.

Con riferimento all'abitazione sub. n. 20 ubicata al piano terzo si osserva quanto segue. Esistono lievi difformità delle partizioni interne, l'ingresso risulta direttamente comunicante con il soggiorno, in particolare, non è presente il divisorio di destra mentre è stata ridotta la lunghezza di quello di sinistra aumentando il tal modo l'apertura tra i due ambienti. La parete di schermatura presente all'interno del WC è stata rimossa. Con riferimento alla DIA del 2004 per l'installazione dei pannelli fotovoltaici si fa presente che sono stati montati 13 pannelli anziché 12, con una lieve difformità di posizionamento, su tre file rispetto alle due dichiarate. Tali interventi risultano essere stati eseguiti presumibilmente tra il 1995 ed il 2005.

Sul balcone sud non è stato realizzato il ripostiglio con accesso dall'esterno nella porzione chiusa sui tre lati. Opera non eseguita all'origine, 1959-1961.

Inoltre, si precisa che successivamente al rilascio della Concessione a Sanatoria era necessario presentare istanza per il rilascio dell'abitabilità/agibilità ai sensi dell'art. 35 comma 14 e dell'art. 52 della Legge n. 47/85. Tale istanza non risulta essere stata presentata.

Date le difformità urbanistiche riscontrate nel Sub. n. 20 sarà necessario presentare una pratica edilizia a Sanatoria, con pagamento della sanzione amministrativa, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia di Ancona.

Successivamente sarà necessario trasmettere anche la Segnalazione Certificata di Agibilità per la stessa unità immobiliare alla quale dovrà essere allegata la ricevuta dell'avvenuta variazione catastale con planimetria conforme allo stato dei luoghi.

Si rileva la presenza di alcune difformità anche nelle parti condominiali del fabbricato per una diversa distribuzione degli spazi comuni al piano terra (porticato e deposito motorette) e la modifica delle porte di accesso ai corridoi delle cantine.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 276,15



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 208,04

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

SPESE CONDOMINIALI

Importo annuo delle gestione ordinaria condominio: € 276,15

Importo spese straordinarie già deliberate: € 918,00 (interamente pagate).

Spese condominiali non pagate dall'esecutato: € 156,03 (il 13/10/2023 scadenza ultima rata a bilancio di € 52,01).

I millesimi di proprietà, riferiti al Condominio costituito dalle unità abitative collocate ai nc. 31-33-35 (la scala al civico n. 29 non appartiene al citato Condominio), dell'appartamento proprietà **** Omissis **** sono 51,00/1000,00.

I millesimi scale nc. 33 proprietà **** Omissis **** sono 169,00/1000,00.

I millesimi di proprietà per le cantine (n. 33 lato dx) proprietà **** Omissis **** sono 500,00/1000,00.

L'Amministratore di Condominio è "RINALLO CONDOMINI" Viale Della Vittoria n. 36 - Ancona.

Lo stesso amministratore ha dichiarato che non esistono cause in corso ed ha fornito il "Regolamento di Condominio" approvato all'unanimità durante l'assemblea del 27/02/2021.

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) - Via Augusto Tamburini n. 33, interno 11, piano P.T.- P. 3°

L'appartamento è collocato al piano terzo di un edificio in linea con n. 4 vani scala (nc. 29-31-33-35) e precisamente al civico numero 33 di via Augusto Tamburini in località Palombina del Comune di Ancona. L'immobile nel suo complesso è costituito da 5 livelli. Al piano terra è presente il porticato condominiale prospiciente un'area verde su via Tamburini ed un passaggio pedonale al centro del complesso residenziale che collega la corte sud su via Tamburini e quella nord, aree entrambe pubbliche. Allo stesso piano sono collocati i locali accessori a servizio delle abitazioni ed alcuni vani condominiali. Su ciascuno dei tre piani abitativi sono presenti n. 2 appartamenti. All'ultimo livello sono presenti le soffitte private ed terrazzo condominiale posto a sud della scala. L'accesso alle abitazioni è su via Tamburini. L'immobile dista 800 metri dalla spiaggia e 1,0 Km dalla stazione ferroviaria di Palombina. L'unità abitativa è dotata di una pertinenza al piano terra ad uso cantina con accesso da un disimpegno comune adiacente alla scala condominiale del civico n. 33 sprovvista di ascensore. La zona è dotata di numerosi parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 217, Sub. 20, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 83.622,40

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni di mercato



immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio). Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare, in questo modo, un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario determinato per il bene. In sintesi, 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, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive o passive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato emersi dall'indagine, si adatterà, per la stima, il valore unitario di € 1.000,00 al metro quadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Augusto Tamburini n. 33, interno 11, piano P.T.- P. 3°	88,96 mq	940,00 €/mq	€ 83.622,40	100,00%	€ 83.622,40
				Valore di stima:	€ 83.622,40

Al valore complessivo del lotto di vendita di € 83.622,40 vanno detratti i costi per la sanatoria urbanistica e quanto precedentemente descritto nel paragrafo "regolarità edilizia", valutati in complessivi € 5.122,40.

Il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto possa essere determinato in € 78.500,00 (Euro Settantottomilacinquecento / 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.

Senigallia, li 23/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. CAPOZUCCA ALFREDO
(documento firmato digitalmente)



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA n. 16 immagini
- ✓ N° 1 Google Maps - VISTA AEREA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA Fg. 24 Part. 217
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE Fg.24 Part. 217 Sub. 20
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE STORICA Fg.24 Part. 217 Sub. 20
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE ATTUALI Fg.24 Part. 217 Sub. 20
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA Fg.24 Part. 217 Sub. 20
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - LICENZA di COSTRUZIONE n. 74 del 10/06/1959 - Titolo
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - LICENZA di COSTRUZIONE n. 74 del 10/06/1959 - Elaborati Grafici
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA' del 13/01/1961
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n. 8420 del 14/06/2004
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - AUTORIZZAZIONE Prot. n. 19471 del 05/04/1995
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - D.I.A. Prot. n. 87756 del 13/11/2003
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - D.I.A. Prot. n. 41956 del 20/05/2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA aggiornata al 09-11-2023
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA del 09/03/1988
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA del 02/12/2005
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO di CONDOMINIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - AVVISO RICEVIMENTO COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - RICEVUTA ATTESTANTE INVIO COPIA PERIZIA

