

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Grillo Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	4
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 175/2023 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.575,00</b> .....	10

## INCARICO

---

All'udienza del 22/09/2023, il sottoscritto Ing. Grillo Salvatore, con studio in Via Delle Grazie, 50/A - 60100 - Ancona (AN), email grillosalvi@libero.it, PEC salvatore.grillo@ingpec.eu, Tel. 3405372870, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2023 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 Montemarciano (AN) - Via Mar Ligure 14, piano terra

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito al piano terra nella zona "Il Gelso", zona prettamente residenziale situata alla periferia di Montemarciano. Presenza di parcheggi ma non di negozi e servizi.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Mar Ligure 14, piano terra

## TITOLARITÀ

---

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)

## CONFINI

---

L'immobile confina a Nord e Nord-est con la strada e con i parcheggi. Confina a Sud e Sud-ovest con altre due proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,75 m	terra
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	0,00 m	terra
Corte privata	95,00 mq	95,00 mq	0,18	17,10 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				60,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,10 mq		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	570	2		A3	3	3 vani	40 mq	263,39 €	terra	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito degli ultimi interventi presentati in Comune; in particolare non è stata aggiornata in riferimento alla sanatoria conc. edilizia n.163 del 22.7.86 (la tettoia). I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale si stimano in circa 500,00 euro complessive.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è abbandonato da diversi anni. Ci sono problemi di condensa e muffe soprattutto vicino la cucina. Ci sono problemi di infiltrazione nella sala vicino il tubo della caldaia che va a soffitto. Gli infissi sono da rivedere. Esternamente è in stato di abbandono con il cancello completamente divelto. L'intero immobile necessiterebbe di una ristrutturazione completa.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è autonomo e non ci sono parti comuni/condominiali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord-Est

Altezza interna utile circa 2,75 metri.

Struttura in cemento armato.

Copertura con tegole.

Rivestimento esterno con intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna in gres.

Infissi in legno con vetro singolo.

Impianto elettrico, idrico e termico (con caldaia e boiler) sottotraccia. Mancano gli allacci per il gas (veniva utilizzata una bombola).

Corte esterna di proprietà esclusiva, con gazebo e parcheggio privato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

L'immobile, come riferito dalla stessa proprietaria, è inabitato e abbandonato da diversi anni.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Chiaravalle il 27/04/2005  
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 2679  
Importo: € 220.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99  
Iscritto a Ancona il 22/12/2008  
Reg. gen. 30533 - Reg. part. 7001  
Importo: € 10.540,66  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 5.270,33  
Note: Annotazione n.2434 del 11.9.12 (Cancellazione totale)

## Trascrizioni

- **Compravendita**  
Trascritto a Ancona il 02/05/1989  
Reg. gen. 8273 - Reg. part. 5144
- **Compravendita**  
Trascritto a Ancona il 14/12/2001  
Reg. gen. 24288 - Reg. part. 15460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Compravendita**  
Trascritto a Chiaravalle il 27/04/2005  
Reg. gen. 10519 - Reg. part. 5846  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto per causa di morte**  
Trascritto a Monza il 29/11/2005  
Reg. gen. 29190 - Reg. part. 16253  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Ancona il 08/08/2023  
Reg. gen. 18011 - Reg. part. 12723  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Annotazioni a trascrizioni

- **Compravendita**  
Trascritto a Milano il 02/05/1989  
Reg. gen. 5743 - Reg. part. 4131  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Concessione edilizia n.141 del 1981 prot. 5477 e rilascio n.56 del 30.6.82.  
Variante pratica n.140 del 1984 prot. 4915 e rilascio n.100 del 30.11.84.  
Abitabilità prot. n.9000 del 22.7.86.  
Sanatoria conc. ed. n.163 del 30.4.97 (tettoia).  
Dia n.435 del 1999 prot. n. 10244 (installazione canna fumaria).  
Dia n.489 del 1999 prot. 13552 (demolizione di una parte della scala esterna e posa di una balaustra).  
Dia n.45 del 2003 prot. 3426 (serbatoio GPL interrato).

Non risultano difformità urbanistiche in riferimento alle pratiche edilizie presentate.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non ci sono vincoli od oneri condominiali in quanto l'appartamento è completamente autonomo.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Mar Ligure 14, piano terra  
Appartamento sito al piano terra nella zona "Il Gelso", zona prettamente residenziale situata alla periferia di Montemarciano. Presenza di parcheggi ma non di negozi e servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 570, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 45.075,00  
Per quanto riguarda il valore del bene si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.  
Le quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate per il primo semestre del 2023 valutano per le abitazioni di tipo economico della zona Suburbana/FASCIA NORD, LOC.FORCELLA, MARCIANELLA, IL GELSO di Montemarciano un valore di mercato tra i 730,00 euro e i 1.000,00 euro per ogni metro quadro di superficie lorda. Pertanto, esaminati anche i valori di mercato degli immobili della zona, considerata la posizione dell'immobile, le caratteristiche di costruzione, le finiture e lo stato di manutenzione sia interno che esterno, si ritiene congruo un valore a metro quadrato di € 750,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Montemarciano (AN) - Via Mar Ligure 14, piano terra	60,10 mq	750,00 €/mq	€ 45.075,00	100,00%	€ 45.075,00
				Valore di stima:	€ 45.075,00

Valore di stima: € 45.075,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la conformità catastale	500,00	€

**Valore finale di stima: € 44.575,00**

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.

Ancona, li 28/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Grillo Salvatore

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Visura e planimetria catastale (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Stralcio pratiche Comunali che legittimano lo stato attuale (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE) (Aggiornamento al 09/11/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Mar Ligure 14, piano terra  
Appartamento sito al piano terra nella zona "Il Gelso", zona prettamente residenziale situata alla periferia di Montemarciano. Presenza di parcheggi ma non di negozi e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 570, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 44.575,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 175/2023 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.575,00**

---

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montemarciano (AN) - Via Mar Ligure 14, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 570, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	60,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è abbandonato da diversi anni. Ci sono problemi di condensa e muffe soprattutto vicino la cucina. Ci sono problemi di infiltrazione nella sala vicino il tubo della caldaia che va a soffitto. Gli infissi sono da rivedere. Esternamente è in stato di abbandono con il cancello completamente divelto. L'intero immobile necessiterebbe di una ristrutturazione completa.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito al piano terra nella zona "Il Gelso", zona prettamente residenziale situata alla periferia di Montemarciano. Presenza di parcheggi ma non di negozi e servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		