
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buglioni Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 16/06/2023, il sottoscritto Ing. Buglioni Francesca, con studio in Via Guazzatore, 190 - 60027 - Osimo (AN), email buglioni@libero.it, PEC francesca.buglioni@ingpec.eu, Tel. 071 717 475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2023 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) - Viale IV Novembre 83/a, piano 1°

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano primo di una palazzina di vecchia costruzione sviluppatasi su due piani in Viale IV Novembre n. 83/a.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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 Montemarciano (AN) - Viale IV Novembre 83/a, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Prop.**** Omissis **** su più lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,70 m	1°
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1990 al 17/10/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4
Dal 17/10/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 0,17
Dal 01/01/1992 al 07/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 0,17
Dal 07/06/1995 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 142,54
Dal 30/03/2001 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 142,54
Dal 13/08/2002 al 10/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani



		Rendita € 113,62
Dal 10/07/2003 al 14/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 142,54
Dal 14/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 142,54
Dal 09/11/2015 al 26/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 142,54
Dal 26/03/2018 al 06/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 362, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,0 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 142,54 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	362	4		A4	4	4,0 vani	68 mq	142,54 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

Nella planimetria catastale negli identificativi è stato erroneamente riportato dal tecnico Foglio 10 anziché Foglio 11; comunque l'immobile è correttamente inserito nel Foglio 11.

STATO CONSERVATIVO



Buono lo stato conservativo dell'immobile.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni. La corte che circonda il fabbricato è proprietà esclusiva dell'appartamento al piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un immobile di vecchia realizzazione sito nel centro storico di Montemarciano di cui l'appartamento in questione occupa l'intero primo piano.

La struttura portante è in muratura, solai in legno e copertura a falde; il fabbricato è di forma rettangolare e si sviluppa su due piani. L'appartamento di che trattasi è sito come detto al piano primo e ci si accede dalla Via IV Novembre tramite vano scala esclusivo.

Internamente si articola in piccolo disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio.

Le rifiniture risultano di media qualità, con pareti interne intonacate e tinteggiate in quasi tutti gli ambienti ad eccezione della cucina e del bagno con rivestimento in ceramica. Gli infissi interni sono in legno laccato, le finestre, ugualmente in legno, presentano doppio vetro e persiane sempre in legno. I pavimenti sono in gres porcellanato in tutte le stanze. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto.

Per quanto riguarda le superfici delle camere, una matrimoniale ed una singola, la camera singola ha una superficie inferiore ai 9 mq richiesti per legge e quindi può essere considerato studio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1990 al 07/06/1995	**** Omissis ****	Variazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			31/10/1991	152	
Dal 07/06/1995 al 30/03/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Olmi	07/06/1995	118138	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	14/06/1995	2166	
Dal 30/03/2001 al 14/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Stacco	30/03/2001	172319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	03/04/2001		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/04/2006 al 26/03/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cozza Rocco	14/04/2006	93128	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	17/04/2006	5984	1
Dal 26/03/2018 al 06/07/2023	**** Omissis ****	Successione ex lege			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2018		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ancona	25/06/2019	183026	88888

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 24/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Senigallia il 15/04/2006
 Reg. gen. 10153 - Reg. part. 2270
 Importo: € 337.500,00
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 135.000,00
 Spese: € 202.500,00
 Percentuale interessi: 377,00 %
 Rogante: COZZA ROCCO
 Data: 14/04/2006
 N° repertorio: 93129
 N° raccolta: 12802

Trascrizioni

- **Atto giudiziario**
 Trascritto a Ancona il 19/05/2023
 Reg. gen. 10634 - Reg. part. 7502
 Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Dal PRG del Comune di Montemarciano l'immobile ricade in Zona A2 Borghi e Edilizia crescente lungo le direzioni storiche attorno al vecchio nucleo. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 13/2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono ammessi, fino all'approvazione di un Piano Particolareggiato, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montemarciano sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 17 del 14/02/1987, prot. 11454/1986, rilasciata al Sig. **** Omissis **** per eseguire lavori di manutenzione straordinaria;
- Concessione n. 85 del 25/05/1988 in variante alla Concessione Edilizia n. 17 del 14/02/1987;
- Condono Edilizio n. 1083 del 15/04/1999 per opere abusive relative a lievi aumenti dimensionali del manufatto nel retro-prospetto.

Non è stata reperita l'Autorizzazione di Abitabilità.

Ad una richiesta specifica della sottoscritta in merito a tale fatto, la risposta da parte dei tecnici comunali è la seguente:

L'edificio è stato realizzato in una data imprecisata, con ogni probabilità prima del 1900.

Da allora non sono state fatte ristrutturazioni od interventi rilevanti tali da chiedere una agibilità in base alla Legge Sanitaria 1975 ed il T.U. 380/2001, essendoci state solo manutenzioni straordinarie.

Ad essere precisi un'agibilità sarebbe potuta essere stata richiesta con il rilascio del Condono 1083 del 15/04/1999 che ha sanato l'abuso costituito dall'ampliamento dell'edificio con realizzazione del bagno esterno, ma non è stata indicata da nessuna parte quando quel bagno sia stato effettivamente realizzato (magari prima della Legge Sanitaria del 1975) e forse per quello non hanno ritenuto necessario al tempo fare una richiesta di nuova agibilità: oppure, altrettanto possibile, non lo sapevano e non lo hanno fatto.

In ogni caso tra i documenti non c'è alcuna agibilità e nemmeno la sua eventuale richiesta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 85 del 25/05/1988. Sono presenti delle difformità dimensionali derivanti da errori grafici in quanto le dimensioni del piano terra sono differenti dal piano primo ma l'ingombro del fabbricato è unico.



Per quanto riguarda la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1083 del 15/04/1999 lo stato dei luoghi non corrisponde allo schema grafico allegato alla stessa; probabilmente è relativa all'ampliamento retrostante il fabbricato all'epoca dell'abuso e lo stato attuale è stato indicato nella C.E. del 1988.

Sarà necessario presentare una SCIA di chiarimento e riallineamento delle varie procedure autorizzative corredata da un rilievo puntuale dell'appartamento.

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) - Viale IV Novembre 83/a, piano 1°
Appartamento sito al piano primo di una palazzina di vecchia costruzione sviluppatasi su due piani in Viale IV Novembre n. 83/a.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 362, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 75.000,00
Al valore finale del bene dovranno essere sottratte le spese tecniche per la SCIA che ammontano a circa € 1.000,00 comprensive di IVA ed oneri di legge.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montemarciano (AN) - Viale IV Novembre 83/a, piano 1°	75,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 75.000,00	100,00%	€ 75.000,00
				Valore di stima:	€ 75.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Osimo, li 24/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Buglioni Francesca



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - Titoli abilitativi
- ✓ Estratti di mappa - Vax
- ✓ Foto - Allegato fotografico
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica immobile
- ✓ Altri allegati - Elenco sintetico formalità
- ✓ Altri allegati - Risposta Comune agibilità



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Viale IV Novembre 83/a, piano 1°
Appartamento sito al piano primo di una palazzina di vecchia costruzione sviluppantesi su due piani in Viale IV Novembre n. 83/a.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 362, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal PRG del Comune di Montemarciano l'immobile ricade in Zona A2 Borghi e Edilizia crescente lungo le direzioni storiche attorno al vecchio nucleo. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 13/2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono ammessi, fino all'approvazione di un Piano Particolareggiato, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montemarciano (AN) - Viale IV Novembre 83/a, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 362, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	Buono lo stato conservativo dell'immobile.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo di una palazzina di vecchia costruzione sviluppantesi su due piani in Viale IV Novembre n. 83/a.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice.		

