

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Magrini Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
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
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Ing. Magrini Michele, con studio in Via San Giuseppe, 18 - 60035 - Jesi (AN), email ingegneriamagrini@gmail.com, PEC michele.magrini@ingpec.eu, Tel. 0731 208 831, Fax 0731 208 831, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2023 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 Fano 36

DESCRIZIONE

Il bene è un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio costruito nella seconda metà degli anni sessanta in Via Fano 36 ad Ancona, nella zona nord del Quartiere Le Grazie al confine con il Rione Valle Miano.

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Costruzione n.78 del 27/05/1966 e successiva Variante del 05/10/1966; possiede l'Abitabilità n.99 del 21/07/1967.

L'area è dotata di tutti i principali servizi ma non vi sono parcheggi nelle immediate vicinanze.

L'appartamento è descritto al Catasto Fabbricati di ANCONA al Foglio 20, Particella 346 graffato alla Particella 206 sub.5 ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina con veranda, disimpegno, bagno, tre camere e corte esclusiva al livello; cantina al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Fano 36

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 1/2)
- **** 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.

CONFINI

Il bene confina a Nord-Est con Via Fano, a Sud-Est con appartamento di proprietà **** Omissis ****, a Sud con scala comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,40 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	3,00 m	1
Veranda	4,00 mq	4,70 mq	0,95	4,46 mq	0,00 m	1
Cantina	4,60 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,80 m	T
Terrazza	75,00 mq	77,00 mq	0,2	15,40 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	1
Cortile	15,00 mq	15,00 mq	0,05	0,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				127,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Si allega Visura Storica

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	206	5		A2	3	7 vani	118 mq	686,89 €	T - 1	346

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo in data 30/10/2023, è difforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Si riscontra la completezza della documentazione ex art. 567.

PATTI

Non risultano questioni rilevanti ai fini del un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in cattivo stato di manutenzione a causa della diffusa presenza di muffa sui muri. Gli infissi sono stati sostituiti in anni recenti e sono in buono stato di conservazione. Gli impianti sono tutti funzionanti.

PARTI COMUNI

Il bene è in un contesto condominiale denominato Condominio Via Fano n. 36 che risulta amministrato da **** Omissis ****.

Le parti comuni sono quelle indicate nella planimetria catastale e nello specifico sono:



l'atrio al piano terra, il vano scala ascensore ed i passaggi distributivi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il palazzo in cui è ubicato il bene pignorato consta di 4 piani più seminterrati, con 12 appartamenti, 12 cantine e garages.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato con solai latero cemento; le tamponature sono del tipo a cassetta di pieni e forati.

Le pareti esterne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate; su una porzione minore delle tamponature è presente un rivestimento in piastrelle ceramiche in finto laterizio. Al piano terra le superfici opache tra le bucaure dei garages hanno un rivestimento in pietra.

La copertura è piana, in parte adibita a lastrico solare. Il portone d'ingresso su Via Fano è in alluminio e vetro; l'oscuramento delle finestre e porte finestra avviene con tapparelle in pvc.

Il fabbricato è dotato di ascensore a servizio degli appartamenti; le cantine al seminterrato si raggiungono dall'atrio solo mediante una scala comune.

L'appartamento ha impianto elettrico, idrico e termico con corpi scaldanti a radiatori.

Gli infissi sono stati sostituiti in anni recenti e sono in pvc con doppio vetro.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

L'appartamento è in cattivo stato di manutenzione a causa della diffusa presenza di muffa sui muri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/06/1995 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



17/07/2023		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STACCO	30/06/1995	144855	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO BANCARIO
Iscritto a ANCONA il 21/09/2011
Reg. gen. 19322 - Reg. part. 3979
Importo: € 106.287,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.857,62
Rogante: STACCO ROBERTO
Data: 19/09/2011
N° repertorio: 201041
N° raccolta: 45696

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Ancona il 17/07/2023
Reg. gen. 17470 - Reg. part. 12341
A favore di **** Omissis ****



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

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione del pignoramento a carico della procedura è di 294,00 euro.
L'onere di cancellazione dell'ipoteca volontaria a carico della procedura è di 35,00 euro.
Il totale dei costi di cancellazione delle formalità è dunque di 329,00 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in Zona B (urbane a prevalenza residenziale); gli interventi edilizi consentiti sono quelli disciplinati agli art.32, art.34, art.36, art.48 delle NTA del PRG che si pongono in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Costruzione n.78 del 27/05/1966 e successiva Variante del 05/10/1966; possiede l'Abitabilità n.99 del 21/07/1967.
Concessione Edilizia in sanatoria n. 5392 del 1999 del 02/11/1999 per realizzazione Veranda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Sono presenti delle difformità nella distribuzione interna, come da rilievo allegato.
Si allega il certificato energetico dell'immobile redatto dal CTU.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 946,62

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.095,98

All'Assemblea ordinaria del 20/09/2023 è stato deliberato di procedere presso il Tribunale di Ancona per richiedere Accertamento Tecnico Preventivo in merito alle infiltrazioni provenienti dalla mura di sostegno del condominio di Via Cingoli 13 che stanno creando "una palude malsana ne1 giardino di proprietà eredi Marini oltre che danneggiando le murature sottostanti nelle cantine dell'edificio".

Le spese straordinarie di 4095,98 euro sono relative al preventivo per l'incarico professionale conferito all'**** Omissis ****.

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 Fano 36
Il bene è un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio costruito nella seconda metà degli anni sessanta in Via Fano 36 ad Ancona, nella zona nord del Quartiere Le Grazie al confine con il Rione Valle Miano. Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Costruzione n.78 del 27/05/1966 e successiva Variante del 05/10/1966; possiede l'Abitabilità n.99 del 21/07/1967. L'area è dotata di tutti i principali servizi ma non vi sono parcheggi nelle immediate vicinanze. L'appartamento è descritto al Catasto Fabbricati di ANCONA al Foglio 20, Particella 346 graffato alla Particella 206 sub.5 ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina con veranda, disimpegno, bagno, tre camere e corte



esclusiva al livello; cantina al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 206, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 346

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

Valore di stima del bene: € 98.100,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo.

Al valore complessivo di euro 101872,00 sono da sottrarre gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale oltre alle spese condominiali arretrate che resteranno a carico dell'acquirente.

Per la regolarizzazione urbanistica si stimano i costi tecnici in euro 1500,00 (incluso contributo previdenziale ed iva) oltre ai diritti di segreteria pari ad euro 125,00.

Per la variazione catastale si stimano i costi tecnici in euro 800,00 (incluso contributo previdenziale ed iva) oltre ad euro 50 di diritti catastali.

Le spese condominiali arretrate ammontano ad euro 946,62.

Sono anche da detrarre i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli che ammontano ad euro 329,00.

$101.872,00 - 3750,62 = 98121,38$ arrotondato ad euro 98100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Fano 36	127,34 mq	800,00 €/mq	€ 101.872,00	100,00%	€ 98.100,00
				Valore di stima:	€ 98.100,00

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.

Jesi, li 25/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Magrini Michele

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Foto - Foto dell'immobile (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruzione/Agibilità (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sanatoria (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dell'immobile (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRG (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - foto Google maps (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - EDM (Aggiornamento al 25/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Fano 36

Il bene è un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio costruito nella seconda metà degli anni sessanta in Via Fano 36 ad Ancona, nella zona nord del Quartiere Le Grazie al confine con il Rione Valle Miano. Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Costruzione n.78 del 27/05/1966 e successiva Variante del 05/10/1966; possiede l'Abitabilità n.99 del 21/07/1967. L'area è dotata di tutti i principali servizi ma non vi sono parcheggi nelle immediate vicinanze. L'appartamento è descritto al Catasto Fabbricati di ANCONA al Foglio 20, Particella 346 graffato alla Particella 206 sub.5 ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina con veranda, disimpegno, bagno, tre camere e corte esclusiva al livello; cantina al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 206, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 346 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in Zona B (urbane a prevalenza residenziale); gli interventi edilizi consentiti sono quelli disciplinati agli art.32, art.34, art.36, art.48 delle NTA del PRG che si pongono in allegato.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 163/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - Via Fano 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 206, Sub. 5, Categoria A2, Graffato 346	Superficie	127,34 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in cattivo stato di manutenzione a causa della diffusa presenza di muffa sui muri. Gli infissi sono stati sostituiti in anni recenti e sono in buono stato di conservazione. Gli impianti sono tutti funzionanti.		
Descrizione:	Il bene è un appartamento di civile abitazione ubicato al piano primo di un edificio costruito nella seconda metà degli anni sessanta in Via Fano 36 ad Ancona, nella zona nord del Quartiere Le Grazie al confine con il Rione Valle Miano. Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Costruzione n.78 del 27/05/1966 e successiva Variante del 05/10/1966; possiede l'Abitabilità n.99 del 21/07/1967. L'area è dotata di tutti i principali servizi ma non vi sono parcheggi nelle immediate vicinanze. L'appartamento è descritto al Catasto Fabbricati di ANCONA al Foglio 20, Particella 346 graffato alla Particella 206 sub.5 ed è composto da ingresso/soggiorno, cucina con veranda, disimpegno, bagno, tre camere e corte esclusiva al livello; cantina al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dai debitori.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO BANCARIO
Iscritto a ANCONA il 21/09/2011
Reg. gen. 19322 - Reg. part. 3979
Importo: € 106.287,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.857,62
Rogante: STACCO ROBERTO
Data: 19/09/2011
N° repertorio: 201041
N° raccolta: 45696

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a Ancona il 17/07/2023
Reg. gen. 17470 - Reg. part. 12341
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

