

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mercuri Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 207/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

## INCARICO

---

In data 09/10/2023, il sottoscritto Ing. Mercuri Alessandro, con studio in Via Fratelli Zuccari, 6B - 60100 - Ancona (AN), email ingegnermercuri@gmail.com, PEC alessandro.mercuri@ingpec.eu, Tel. 347 37 75 014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/10/2023 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 Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 81 83 (Coord. Geografiche: 43.6308 N 13.3942 E)

## DESCRIZIONE

---

Si tratta di un appartamento di civile abitazione, sito nella zona centrale del Capoluogo di Falconara Marittima. E' composto da: ingresso corridoio, cucina, bagno, una camera, soggiorno, ripostiglio, due balconi. La costruzione risale al 1961-62. La zona è dotata di servizi urbani e si trova in prossimità della stazione ferroviaria.

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 Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 81 83

## 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

A nord est si affaccia su una corte dove prospettano altri edifici, a sud est confina con un'altra unità immobiliare che ha ingresso dal civico 81 di Via Nino Bixio, a sud ovest e nord ovest con l'unità immobiliare adiacente nella stessa scala del civico 83 di Via Nino Bixio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,46 mq	70,05 mq	1	70,05 mq	3,00 m	terzo
Balcone scoperto a NE	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	terzo
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 392 399, Sub. 6 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4
Dal 22/01/2007 al 22/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 392 399, Sub. 6 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Piano 3
Dal 22/11/2013 al 23/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 392 399, Sub. 6 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 423,49 Piano 3

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	392 399	67	2	A2	3	4	73 mq	423,49 €	3	

### **Corrispondenza catastale**

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

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo è tra il mediocre e lo scadente.

## PARTI COMUNI

---

Androne e scala d'accesso dell'edificio al civico 83 di Via Nino Bixio. L'appartamento trovandosi in parte nell'edificio con accesso dal civico 83 (da cui entra) ed in parte nell'edificio con l'accesso dal civico 81, entrambi di Via Nino Bixio, ha partecipazione anche nel condominio al civico 81 per quanto riguarda strutture portanti e coperture.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: sud ovest, nord est.

Altezza interna utile 3,00 m.

Str. verticali: dalla concessione edilizia risultano in conglomerato cementizio armato.

Solai: laterocementizi.

Copertura: piana.

Pareti esterne prevalentemente intonacate; interne: prevalentemente intonacate.

Pavimentazione interna: prevalentemente in marmettoni.

Infissi esterni in legno con vetro semplice; ed interni in legno tamburato.

Scale: in c.c.a. con gradini e sottogradini in marmo e pianerottoli in marmettoni.

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V dell'epoca della costruzione, idrico sottotraccia, termico a gas metano.

Dotazioni condominiali: androne e scala.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Nel sopralluogo 10.11.23 l'occupante, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha dichiarato di occupare l'appartamento a titolo di comodato gratuito, così come precedentemente rappresentato dall'esecutata nel colloquio del 03.11.23 con il Custode Giuduario.

Il contratto registrato di comodato è intestato peraltro al marito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attualmente non presente in Italia, è cessato nell'anno 2022.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1960 al 22/01/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita di quota area di sedime</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cesare Bellano	21/06/1960		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	25/10/1960	7994	5803
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/01/2007 al 22/11/2013	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Emanuela Corinaldesi		36644	3860
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	14/08/2007	23134	13027
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/2013 al 23/01/2024	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 04/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/04/2015  
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 985  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 17/10/2018  
Reg. gen. 19646 - Reg. part. 3041  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: In estensione all'iscrizione del 28/04/2015 r.g. 5886, r.p. 985 sopra indicata.

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 09/08/2023  
Reg. gen. 18134 - Reg. part. 12824  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria, cancellazione del debito per l'ipoteca della riscossione.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il vigente P.R.G. del Comune di Falconara Marittima al Capo VIII, art. 26 "Le disposizioni per le zone urbane", comprendendo la zona in argomento tra le "Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR)" (pag. 55 delle Norme Tecniche d'Attuazione). Dati principali del P.R.G.: Adozione C.C. n°81 del 17/12/1999; Controdeduzioni C.C. n°55 del 19/09/2000; Approvazione C.P. n°33 del 19/03/2003.

### **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. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia 4510/50 del 25/02/1961. Si fa presente che nel fascicolo della pratica edilizia erano presenti solo le planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari. Il personale dell'Ufficio rappresenta che quella di depositare le planimetrie catastali era l'usanza corrente all'epoca del rilascio della concessione in parola.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 165,00

Come già indicato, l'appartamento si trova in parte nell'edificio con accesso dal civico 83 (da cui entra) ed in parte nell'edificio con l'accesso dal civico 81, entrambi di Via Nino Bixio, ha partecipazione nei due condomini per quanto riguarda strutture portanti e coperture.

Per quanto riguarda il condominio al civico 83 di Via Nino Bixio, la quota preventiva annuale attuale è 162,16 €, il debito attualmente a carico dell'unità in argomento è di 1.588,89 €. Ci sono diversi lavori in programma:

manutenzione del tetto;

manutenzione dei balconi;

sostituzione dei vetri finestre scale;

manutenzione del vano scale;

ripristino della porta accesso terrazzo.

Per quanto riguarda il condominio del civico 81 di Via Nino Bixio non si è riusciti a reperire l'amministratore, l'appartamento non ha accesso a quella scala.

---

## **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, con particolare riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 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 Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 81 83  
Si tratta di un appartamento di civile abitazione, sito nella zona centrale del Capoluogo di Falconara Marittima. E' composto da: ingresso corridoio, cucina, bagno, una camera, soggiorno, ripostiglio, due balconi. La costruzione risale al 1961-62. La zona è dotata di servizi urbani e si trova in prossimità della stazione ferroviaria.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 392 399, Sub. 6 7, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 36.375,00

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 81 83	72,75 mq	500,00 €/mq	€ 36.375,00	100,00%	€ 36.375,00
				Valore di stima:	€ 36.375,00

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 06/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mercuri Alessandro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Fascicolo allegati

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 81 83  
Si tratta di un appartamento di civile abitazione, sito nella zona centrale del Capoluogo di Falconara Marittima. E' composto da: ingresso corridoio, cucina, bagno, una camera, soggiorno, ripostiglio, due balconi. La costruzione risale al 1961-62. La zona è dotata di servizi urbani e si trova in prossimità della stazione ferroviaria.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 392 399, Sub. 6 7, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G. del Comune di Falconara Marittima al Capo VIII, art. 26 "Le disposizioni per le zone urbane", comprendendo la zona in argomento tra le "Zone Urbane di Riqualificazione (ZUR)" (pag. 55 delle Norme Tecniche d'Attuazione). Dati principali del P.R.G.: Adozione C.C. n°81 del 17/12/1999; Controdeduzioni C.C. n°55 del 19/09/2000; Approvazione C.P. n°33 del 19/03/2003.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 207/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 81 83		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 392 399, Sub. 6 7, Zc. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	72,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è tra il mediocre e lo scadente.		
<b>Descrizione:</b>	Si tratta di un appartamento di civile abitazione, sito nella zona centrale del Capoluogo di Falconara Marittima. E' composto da: ingresso corridoio, cucina, bagno, una camera, soggiorno, ripostiglio, due balconi. La costruzione risale al 1961-62. La zona è dotata di servizi urbani e si trova in prossimità della stazione ferroviaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/04/2015  
Reg. gen. 5886 - Reg. part. 985  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 17/10/2018  
Reg. gen. 19646 - Reg. part. 3041  
Importo: € 55.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: In estensione all'iscrizione del 28/04/2015 r.g. 5886, r.p. 985 sopra indicata.

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 09/08/2023  
Reg. gen. 18134 - Reg. part. 12824  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura