

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palumbo Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2023 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 .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
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
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2023 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.348,60</b> .....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 07/11/2023, il sottoscritto Ing. Palumbo Paolo, con studio in Via Direttissima del Conero, 31 - 60021 - Camerano (AN), email palumbo@prometislab.it, PEC paolo.palumbo@ingpec.eu, Tel. 328 5379764, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2023 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 Fabriano (AN) - Vicolo Primo di Via della Piscina, 6 (Coord. Geografiche: 43°20'21"N 12°52'09"E)

## DESCRIZIONE

---

Unità abitativa funzionalmente indipendente. Ingresso indipendente. Corte esclusiva, 3 Camere, 2 wc, 1 bagno, 1 Dispensa, 3 Ripostigli, 1 Cantina, 1 Locale sgombero, 1 Legnaia, 1 Tinello, 1 Cucina, 1 terrazzino. Privo del servizio di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria.

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 Fabriano (AN) - Vicolo Primo di Via della Piscina, 6

## 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)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

SUD-OVEST: Vicolo;  
 NORD-EST: Corte esclusiva altra unità immobiliare;  
 NORD-OVEST: Altra unità immobiliare in aderenza;  
 SUD-EST: Corte esclusiva.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	3,00 m	
Ripostiglio	13,40 mq	15,70 mq	0,20	3,14 mq	3,50 m	
Dispensa/Legnaia/Cantina/Locale sgombero	78,90 mq	112,50 mq	0,20	22,50 mq	2,20 m	
Terrazza	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
Cortile	155,00 mq	155,00 mq	0,18	27,90 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>197,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>197,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2019 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 118, Part. 30, Sub. 9

		Categoria A3
--	--	--------------

Variazione in soppressione del 19/04/2019, pratica n. AN0026345, in atti dal 19/04/2019 - VARIAZIONE - RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA(n.4832.1/2019)

La dichiarazione di Variazione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 118 Particella 30 Subalterno 9
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 118 Particella 30 Subalterno 8, Foglio 118 Particella 30 Subalterno 7, Foglio 118 Particella 30 Subalterno 6, Foglio 118 Particella 30 Subalterno 5, Foglio 118 Particella 30 Subalterno 4, Foglio 118 Particella 30 Subalterno 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	
	118	30	9		A3							

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sull'immobile grava una "Ordinanza del Sindaco Numero 346 del 23/11/2016" (in allegato). Locale (Ex magazzino (ora camera) al piano primo non utilizzabile e non accessibile. Edificio parzialmente temporaneamente inagibile. All'ordinanza hanno seguito interventi in auto-costruzione. Non esiste pratica/progetto di riabilitazione.

L'appartamento pignorato, censito al Catasto al Foglio 118 Particella 30 Subalterno 9:

1. è collegato internamente senza soluzione di continuità all'immobile censito al Catasto al Foglio 118 Particella 30 Subalterno 2 Cat.C/6;
2. il Subalterno 2 è il garage del Subalterno 9;
3. nell'ambiente denominato "Tettoia" nella planimetria catastale (in allegato) è presente il generatore di calore per il servizio di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria a servizio del Sub 9;
4. l'immobile censito al Catasto al Foglio 118 Particella 30 Subalterno 2 Cat.C/6 è di piena ed intera proprietà degli esecutati in ragione di 1/2 ciascuno.

## PATTI

---

/

## STATO CONSERVATIVO

---

Normale

## PARTI COMUNI

---

/

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

/

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Unità abitativa funzionalmente indipendente. Ingresso indipendente. Corte esclusiva, 3 Camere, 2 wc, 1 bagno, 1 Dispensa, 3 Ripostigli, 1 Cantina, 1 Locale sgombero, 1 Legnaia, 1 Tinello, 1 Cucina, 1 terrazzino. Privo del servizio di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria. (Vedi precisazioni). Edificio in muratura portante. Sull'immobile grava una "Ordinanza del Sindaco Numero 346 del 23/11/2016" (in allegato). Locale (Ex) magazzino (ora camera) al piano primo non utilizzabile e non accessibile. Edificio parzialmente temporaneamente inagibile (Vedi allegato). All'ordinanza hanno seguito interventi in auto-costruzione. Non esiste pratica/progetto di riabilitazione.

Normale stato di conservazione e manutenzione. Infissi in legno doppio vetro quasi in tutte le stanze. Finiture economiche differenti a seconde dei locali. Ampio cortile esclusivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 07/06/1989 al 07/04/2023	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Falsini Enrico	07/06/1989	54440	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona	13/06/1989	9147	5653
		<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:

- 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 Ufficio Provinciale di ANCONA - Territorio aggiornate al 12/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Ancona il 18/03/2014  
Reg. gen. 3859 - Reg. part. 546  
Importo: € 135.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 24/02/2023  
Reg. gen. 3824 - Reg. part. 438  
Importo: € 52.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Ancona il 07/04/2023  
Reg. gen. 7650 - Reg. part. 5362  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

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

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dell'ipoteca volontaria sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- Imposta di bollo di €. 59,00
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In data 19.12.2023 è stato eseguito l'accesso agli atti presso Agenzia del territorio e presso il Comune di Fabriano;

In data 14.02.2023 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile. L'immobile è solo accatastato. Non esiste traccia di pratiche edilizie. Si registrano esclusivamente pratiche catastali.

### **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.

In data 19.12.2023 è stato eseguito l'accesso agli atti presso Agenzia del territorio e presso il Comune di Fabriano;

In data 14.02.2023 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile. L'immobile è solo accatastato. Non esiste traccia di pratiche edilizie. Si registrano esclusivamente pratiche catastali.

### ***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.



Certificato energetico dell'immobile / APE redatto dal CTU ed allegato alla perizia.  
Impianto termico assente. Si rimanda alle precisazioni.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

/

## 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 Fabriano (AN) - Vicolo Primo di Via della Piscina, 6  
Unità abitativa funzionalmente indipendente. Ingresso indipendente. Corte esclusiva, 3 Camere, 2 wc, 1 bagno, 1 Dispensa, 3 Ripostigli, 1 Cantina, 1 Locale sgombero, 1 Legnaia, 1 Tinello, 1 Cucina, 1 terrazzino. Privo del servizio di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 30, Sub. 9, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Valore di stima del bene: € 116.548,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Fabriano (AN) - Vicolo Primo di Via della Piscina, 6	197,54 mq	590,00 €/mq	€ 116.548,60	100,00%	€ 116.548,60
				Valore di stima:	€ 116.548,60

Valore di stima: € 116.548,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Messa in sicurezza porzione temporaneamente non agibile	20000,00	€
Acquisizione Sub.2 (vedi precisazioni) per dotare i locali di un impianto di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria	22200,00	€

**Valore finale di stima: € 74.348,60**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sull'immobile grava una "Ordinanza del Sindaco Numero 346 del 23/11/2016". Locale (Ex) magazzino (ora camera) al piano primo non utilizzabile e non accessibile. Edificio temporaneamente inagibile. All'ordinanza hanno seguito interventi in auto-costruzione. Non esiste pratica/progetto di riabilitazione.

L'appartamento pignorato, censito al Catasto al Foglio 118 Particella 30 Subalterno 9:

1. è collegato internamente senza soluzione di continuità all'immobile censito al Catasto al Foglio 118 Particella 30 Subalterno 2 Cat.C/6;
2. il Subalterno 2 è il garage del Subalterno 9;
3. nell'ambiente denominato "Tettoia" nella planimetria catastale (in allegato) è presente il generatore di calore per il servizio di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria a servizio del Sub 9;
4. l'immobile censito al Catasto al Foglio 118 Particella 30 Subalterno 2 Cat.C/6 è di piena ed intera proprietà degli esecutati in ragione di 1/2 ciascuno;

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.

Camerano, li 18/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Palumbo Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - Relazione fotografica

- ✓ Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Vicolo Primo di Via della Piscina, 6  
Unità abitativa funzionalmente indipendente. Ingresso indipendente. Corte esclusiva, 3 Camere, 2 wc, 1 bagno, 1 Dispensa, 3 Ripostigli, 1 Cantina, 1 Locale sgombero, 1 Legnaia, 1 Tinello, 1 Cucina, 1 terrazzino. Privo del servizio di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 30, Sub. 9, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)  
Destinazione urbanistica: In data 19.12.2023 è stato eseguito l'accesso agli atti presso Agenzia del territorio e presso il Comune di Fabriano; In data 14.02.2023 è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile. L'immobile è solo accatastato. Non esiste traccia di pratiche edilizie. Si registrano esclusivamente pratiche catastali.

**Prezzo base d'asta: € 74.348,60**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.348,60**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Vicolo Primo di Via della Piscina, 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	2/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 30, Sub. 9, Categoria A3	<b>Superficie</b>	197,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Normale		
<b>Descrizione:</b>	Unità abitativa funzionalmente indipendente. Ingresso indipendente. Corte esclusiva, 3 Camere, 2 wc, 1 bagno, 1 Dispensa, 3 Ripostigli, 1 Cantina, 1 Locale sgombero, 1 Legnaia, 1 Tinello, 1 Cucina, 1 terrazzino. Privo del servizio di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		