
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pasqualini Camillo, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2023 del R.G.E.

promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA - AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXX XXXX XXXX XXX



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.....	4
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11



INCARICO

All'udienza del 10/11/2023, il sottoscritto Geom. Pasqualini Camillo, con studio in Via Matteotti, 85 - 60121 - Ancona (AN), email stilet@libero.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2023 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 Genga (AN) - VIA PIAVE 5

DESCRIZIONE

Singola unità immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione, posta in un fabbricato residenziale.

L'appartamento ha accesso dalle scale comuni, è composto al piano terra da cantina e ripostiglio, al piano sotto strada da una cantina con accesso tramite una botola nel pavimento della cantina al piano terra e dall'appartamento al piano primo.

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 Genga (AN) - VIA PIAVE 5

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:

- XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXX XXXX XXXX XXX



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

- XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confini in generale: distacco su Via Piave, distacco su Via Roma e distacco su L.go Leone XII. Salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	61,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	1
Balcone	7,00 mq	7,50 mq	0,3	2,25 mq	0,00 m	1
Cantine e ripostigli	24,00 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	2,20 m	S1-T
Totale superficie convenzionale:				84,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il piccolo ripostiglio sottoscala non viene preso in considerazione avendo una altezza utile non rilevante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2002 al 30/01/2024	Esecutato dal 28/05/2002	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 74, Sub. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 88 mq Rendita € 254,10 Piano S1-T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (esecutato).

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	74	5		A3	4	6	88 mq	254,1 €	S1-T - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La cantina a piano seminterrato è di fatto stata ridotta ad un rettangolo di circa 10 mq. ovvero tutta la parte a destra scendendo le scale, compreso il " corridoio" e la zona allargata alla fine del corridoio, sono state interrate dal comune nel 2004 circa, in quanto la suddetta zona si trova sotto la strada comunale all'epoca franata.

Il Comune ha quindi ripristinato la zona franata riempiendola e rinterrata.

Per tanto necessiterà presentare una variazione catastale in aggiornamento della planimetria, il cui costo si stima in Euro 1.000

PRECISAZIONI

N.D.

PATTI

N.D.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo in generale risulta trascurato, l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e acqua calda se pur dotato di radiatori. Infatti è presente una vecchia caldaia a gas metano, priva di libretto e non funzionante, che necessita essere sostituita in quanto non più utilizzabile neanche con importanti lavori di manutenzione.

PARTI COMUNI

Scale comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



N.D.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: Presunte miste c.a. e murature
- Esposizione: Nord, Sud, Ovest
- Altezza interna utile: h interna 2,80 appartamento
- Strutture verticali: c.a.
- Solai: latero cemento
- Copertura: a falde con manto in tegole
- Pareti esterne ed interne: in laterizio con intonaco e tinteggiature
- Pavimentazione interna: ceramiche e marmettoni
- Infissi : in legno con vetro singolo e avvolgibili in pvc
- Impianto elettrico: civile sottotraccia a 220 V
- Impianto termico: è presente una caldaia non funzionante (da sostituire) e radiatori a parete

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile ad oggi è occupato dall'esecutato e dalla sua coniuge.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 30/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 31/05/2022
Reg. gen. 13527 - Reg. part. 1909
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 03/06/2022
Reg. gen. 13905 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 10/09/2009
Reg. gen. 19783 - Reg. part. 11487
Quota: 1/1
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 23/08/2023
Reg. gen. 18656 - Reg. part. 13113
Quota: 1/1
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato nel Comune di Genga in presenza del tecnico comunale Ing. Lunetelli, risulta che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto, è stato edificato autorizzazione edilizia n° 14 del 1968 e successiva variante, per restauro e sistemazione di un vecchio fabbricato a cui ha fatto seguito l'abitabilità del 18/01/1971.

In seguito, il fabbricato è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria nel 1993, autorizzate con concessione n° 30/93 prot. 1497.

Rispetto alla pratica urbanistica del 1968 e variante, sono risultate alcune difformità sulle aperture che sono invece conformi rispetto alla pratica del 1993; pertanto il tecnico Comune ha dichiarato allo scrivente che le difformità non sussistono in quanto regolarizzate con la autorizzazione rilasciata da Comune nel 1993 per manutenzione straordinaria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

N.D.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

TRATTASI LOTTO UNICO IN QUANTO L'IMMOBILE CONCERNE UN SINGOLO APPARTAMENTO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - VIA PIAVE 5
Singola unità immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione, posta in un fabbricato residenziale. L'appartamento ha accesso dalle scale comuni, è composto al piano terra da cantina e ripostiglio, al piano sotto strada da una cantina con accesso tramite una botola nel pavimento della cantina al piano terra e dall'appartamento al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 74, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.250,00
La stima, viene redatta analiticamente in funzione del valore di mercato a comparazione a mq., attualmente applicato nella zona in compravendite di immobili simili, con simili caratteristiche considerando altresì i valori OMI emanati dalla agenzia del territorio.
VALORI OMI: Valore OMI determinato dall'agenzia del territorio compreso tra 400 - 570 €/mq. per abitazioni come nel caso di specie.
VALORI DI MERCATO A COMPARAZIONE: Il valore a comparazione di compravendite di mercato di immobili simili ubicati nella zona, in funzione del mercato immobiliare che è attualmente è stazionario ; è pari mediamente a €. 600-700/mq.
Per tanto, visto il riscontro dei valori sopra indicati, viste la condizioni attuali dell'immobile già descritte e relazionate, viene adottato nella valutazione un valore di euro 500/mq.
STIMA: (mq. 84,5 x €/mq. 500) = €. 42.250

Al quale vanno detratti €. 1.000 a stima per la regolarizzazione catastale come già relazionato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genga (AN) - VIA PIAVE 5	84,50 mq	500,00 €/mq	€ 42.250,00	100,00%	€ 42.250,00
				Valore di stima:	€ 42.250,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

N.D.

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 30/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pasqualini Camillo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOC CATASTALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - VISURE CONSERVATORIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOC URBANISTICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genga (AN) - VIA PIAVE 5

Singola unità immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione, posta in un fabbricato residenziale. L'appartamento ha accesso dalle scale comuni, è composto al piano terra da cantina e ripostiglio, al piano sotto strada da una cantina con accesso tramite una botola nel pavimento della cantina al piano terra e dall'appartamento al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 74, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dall'accesso agli atti effettuato nel Comune di Genga in presenza del tecnico comunale Ing. Lunetelli, risulta che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto, è stato edificato autorizzazione edilizia n° 14 del 1968 e successiva variante, per restauro e sistemazione di un vecchio fabbricato a cui ha fatto seguito l'abitabilità del 18/01/1971. In seguito, il fabbricato è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria nel 1993, autorizzate con concessione n° 30/93 prot. 1497. Rispetto alla pratica urbanistica del 1968 e variante, sono risultate alcune difformità sulle aperture che sono invece conformi rispetto alla pratica del 1993; pertanto il tecnico Comune ha dichiarato allo scrivente che le difformità non sussistono in quanto regolarizzate con la autorizzazione rilasciata da Comune nel 1993 per manutenzione straordinaria.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genga (AN) - VIA PIAVE 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 74, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	84,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo in generale risulta trascurato, l'immobile è privo di impianto di riscaldamento e acqua calda se pur dotato di radiatori. Infatti è presente una vecchia caldaia a gas metano, priva di libretto e non funzionante, che necessita essere sostituita in quanto non più utilizzabile neanche con importanti lavori di manutenzione.		
Descrizione:	Singola unità immobiliare costituita da un appartamento di civile abitazione, posta in un fabbricato residenziale. L'appartamento ha accesso dalle scale comuni, è composto al piano terra da cantina e ripostiglio, al piano sotto strada da una cantina con accesso tramite una botola nel pavimento della cantina al piano terra e dall'appartamento al piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile ad oggi è occupato dall'esecutato e dalla sua coniuge.		

