

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santori Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	5
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	6
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	7
Stato conservativo.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	8
Parti Comuni .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	8
Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	9
Regolarità edilizia.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo.....	11

Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.400,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo .....	18

## INCARICO

---

All'udienza del 08/11/2023, il sottoscritto Arch. Santori Daniela, con studio in Via Monterosso, 126 - 60041 - Sassoferrato (AN), email [dasantori@tiscali.it](mailto:dasantori@tiscali.it), PEC [daniela.santori@archiworldpec.it](mailto:daniela.santori@archiworldpec.it), Tel. 320 6352482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in Via Berti Lidio 5 (già Via Kennedy) composto da tre piani fuori terra.

L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del Comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus etc.). L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra ed è costituito da: un locale soggiorno-cucina, uno studio, una camera da letto, un bagno, un w.c., un disimpegno, un locale denominato "portico" nella planimetria catastale ed utilizzato come deposito/magazzino la cui copertura costituisce la terrazza dell'immobile sovrastante.

L'immobile è collegato all'appartamento al primo piano, anch'esso di proprietà dell'esecutato, mediante una scala a chiocciola interna posta nel disimpegno.

All'appartamento è annessa una corte esclusiva pavimentata, della superficie di circa 210 mq, dotata di un accesso pedonale ed uno carrabile su Via Berti, la corte è delimitata da un muretto con sovrastante recinzione.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO**

---

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in Via Berti Lidio 5 (già Via Kennedy) composto da tre piani fuori terra.

L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del Comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus etc.). L'appartamento oggetto di stima è posto al primo piano, è raggiungibile da una scala esterna comune che consente l'accesso anche ad appartamenti di altre proprietà; è costituito da: un ingresso, un ampio locale cucina-soggiorno, uno studio, due camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio, tre terrazze di cui una che affaccia sul fronte e sul prospetto laterale destro, una sul prospetto sinistro, a servizio di una camera da letto, e, la più ampia, posta sul retro prospetto; quest'ultima costituisce la copertura di un locale posto a piano terra sempre di proprietà dell'esecutato.

L'immobile è collegato con l'appartamento posto al piano terra, anch'esso di proprietà dell'esecutato, tramite

una scala a chiocciola interna.  
L'immobile è dotato di una soffitta comune.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	Terra
Portico	60,00 mq	70,00 mq	0,20	14,00 mq	0,00 m	Terra
Cortile	210,00 mq	210,00 mq	0,10	21,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,00 mq</b>		

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	88,00 mq	88,00 mq	0,25	22,00 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>182,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>182,00 mq</b>		

L'ampia terrazza posta sul retro prospetto che rappresenta la copertura del locale denominato "portico" al piano terra non è presente negli elaborati grafici depositati in Comune.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	195	9		A2	1	4,5 vani	Totale 100 - Escluse aree scoperte 87mq mq	278,89 €	Terra	

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	195	10		A2	2	7 vani	Totale 173 Escluse aree esterne 160 mq mq	506,13 €	Primo e Terzo	

#### *Corrispondenza catastale*

Negli elaborati grafici presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbara, non è presente l'ampia terrazza posta sul retro prospetto.

Sono presenti modeste differenze nelle dimensioni dei locali, delle aperture e nella disposizione delle tramezzature.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA

L'immobile, per quanto visibile, si trova in buone condizioni di manutenzione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO**

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

#### PARTI COMUNI

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO**

L'appartamento è dotato di una soffitta comune posta al terzo piano.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/09/2006

L'appartamento a piano terra risulta occupato dai Sig.ri:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

suoceri dell'esecutato.

Fra il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/09/2006 è stato sottoscritto un accordo di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai componenti della sua famiglia (moglie e figli non esegutati):

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

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

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

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 21/05/2004  
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 2484  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 25769  
N° raccolta: 5502
- **ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 23/10/2014  
Reg. gen. 16417 - Reg. part. 2472  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
N° repertorio: 36162  
N° raccolta: 10551

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 08/09/2023  
Reg. gen. 19473 - Reg. part. 13741  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 21/05/2004  
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 2484  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 25769  
N° raccolta: 5502

- **ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 23/10/2014  
Reg. gen. 16417 - Reg. part. 2472  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 36162  
N° raccolta: 10551

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 08/09/2023  
Reg. gen. 19473 - Reg. part. 13741  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Barbara sono state reperite le sotto elencate pratiche edilizie:

Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione" rilasciato dal Comune di Barbara ai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/04/1973 - Autorizzazione Abitabilità del 08/05/1979;

D.I.A. n. 11/04 del 24/03/2004, Pratica Edilizia n. 312/1, prot. 1684 del 24/03/2004, per i lavori di "Modifica destinazione d'uso porzione piano terra fabbricato", presentata al Comune di Barbara dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

D.I.A. n. 32/06 del 02/08/2006, Pratica Edilizia n. 312/2, prot. 4593 del 02/08/2006, per i lavori di "Modifica destinazione d'uso porzione piano terra fabbricato - Variante", presentata al Comune di Barbara dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
- Denuncia di fine lavori in data 30/07/2009, prot. 4134 del 31/07/2009;






A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune differenze fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima pratica edilizia, in particolare:

- Diverse dimensioni delle aperture sia nel prospetto frontale che in quello laterale;
- Non sono state reperite pratiche edilizie che riguardino la realizzazione del portico che allo stato attuale risulta essere un locale chiuso su tutti i lati utilizzato come deposito/magazzino.

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Barbara è stata reperita la pratica edilizia di seguito riportata:

Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione" rilasciato dal Comune di Barbara ai Sig.ri      in data 30/04/1973 - Autorizzazione Abitabilità del 08/05/1979;

Negli elaborati grafici presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barbara, non è riportata l'ampia terrazza posta sul retro prospetto; sono state riscontrate, inoltre, modeste differenza nelle dimensioni dei locali, delle aperture e nella disposizione delle tramezzature.

## 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 Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra  
Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in Via Berti Lidio 5 (già Via Kennedy) composto da tre piani fuori terra. L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del Comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus etc..). L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra ed è costituito da: un locale soggiorno-cucina, uno studio, una camera da letto, un bagno, un w.c., un disimpegno, un locale denominato "portico" nella planimetria catastale ed utilizzato come deposito/magazzino la cui copertura costituisce la terrazza dell'immobile sovrastante. L'immobile è collegato all'appartamento al primo piano, anch'esso di proprietà dell'esecutato, mediante una scala a

chiocciola interna posta nel disimpegno. All'appartamento è annessa una corte esclusiva pavimentata, della superficie di circa 210 mq, dotata di un accesso pedonale ed uno carrabile su Via Berti, la corte è delimitata da un muretto con sovrastante recinzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 195, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 55.000,00

Per la determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare locale prendendo come riferimento gli attuali prezzi di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Sono state riscontrate inoltre diverse difformità fra cui:

- diversa dimensione delle aperture nel prospetto frontale ed in quello laterale;
- riguardo al locale denominato "portico" nella planimetria catastale e che di fatto risulta essere un ambiente chiuso su tutti i lati utilizzato come deposito/magazzino, presso l'ufficio tecnico comunale non sono presenti pratiche che autorizzino la sua realizzazione;
- alcune modeste differenze delle dimensioni dei locali.

Non è stato reperito agli atti dell'ufficio tecnico comunale il Certificato di agibilità dell'immobile.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nonché per predisporre la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) viene stimato un importo di complessivi € 9.000,00.

Per quanto sopra dal valore stimato di € 55.000,00 dovrà decurtarsi l'importo di € 9.000,00 necessario per sanare le difformità, per cui il prezzo di vendita dell'immobile sarà ad € 46.000,00.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in Via Berti Lidio 5 (già Via Kennedy) composto da tre piani fuori terra. L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del Comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus etc..). L'appartamento oggetto di stima è posto al primo piano, è raggiungibile da una scala esterna comune che consente l'accesso anche ad appartamenti di altre proprietà; è costituito da: un ingresso, un ampio locale cucina-soggiorno, uno studio, due camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio, tre terrazze di cui una che affaccia sul fronte e sul prospetto laterale destro, una sul prospetto sinistro, a servizio di una camera da letto, e, la più ampia, posta sul retro prospetto; quest'ultima costituisce la copertura di un locale posto a piano terra sempre di proprietà dell'esecutato. L'immobile è collegato con l'appartamento posto al piano terra, anch'esso di proprietà dell'esecutato, tramite una scala a chiocciola interna. L'immobile è dotato di una soffitta comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 195, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 77.400,00

Per la determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare locale prendendo come riferimento gli attuali prezzi di vendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Sono state riscontrate diverse difformità riguardanti le dimensioni dei locali, delle aperture e della disposizione delle tramezzature, inoltre è stato riscontrato che in Comune non esistono pratiche edilizie che autorizzino la realizzazione dell'ampia terrazza posta nel retro prospetto.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nonché € 9.000,00.

Per quanto sopra dal valore stimato di € 77.400,00 dovrà decurtarsi l'importo di € 9.000,00 necessario per sanare le difformità, per cui il prezzo di vendita dell'immobile sarà pari ad € 68.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra	125,00 mq	440,00 €/mq	€ 55.000,00	100,00%	€ 55.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo	182,00 mq	450,00 €/mq	€ 77.400,00	100,00%	€ 77.400,00
				Valore di stima:	€ 132.400,00

Valore di stima: € 132.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	18000,00	€

**Valore finale di stima: € 114.400,00**

Sulla base delle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico, sia per il bene n.1 che per il bene n.2, è stata stimata una spesa di € 9.000,00 ciascuno necessaria per la regolarizzazione urbanistica degli immobili.

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.

Sassoferrato, li 29/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Santori Daniela

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra  
Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in Via Berti Lidio 5 (già Via Kennedy) composto da tre piani fuori terra. L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del Comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus etc..). L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra ed è costituito da: un locale soggiorno-cucina, uno studio, una camera da letto, un bagno, un w.c., un disimpegno, un locale denominato "portico" nella planimetria catastale ed utilizzato come deposito/magazzino la cui copertura costituisce la terrazza dell'immobile sovrastante. L'immobile è collegato all'appartamento al primo piano, anch'esso di proprietà dell'esecutato, mediante una scala a chiocciola interna posta nel disimpegno. All'appartamento è annessa una corte esclusiva pavimentata, della superficie di circa 210 mq, dotata di un accesso pedonale ed uno carrabile su Via Berti, la corte è delimitata da un muretto con sovrastante recinzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 195, Sub. 9, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo  
Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in Via Berti Lidio 5 (già Via Kennedy) composto da tre piani fuori terra. L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del Comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus etc..). L'appartamento oggetto di stima è posto al primo piano, è raggiungibile da una scala esterna comune che consente l'accesso anche ad appartamenti di altre proprietà; è costituito da: un ingresso, un ampio locale cucina-soggiorno, uno studio, due camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio, tre terrazze di cui una che affaccia sul fronte e sul prospetto laterale destro, una sul prospetto sinistro, a servizio di una camera da letto, e, la più ampia, posta sul retro prospetto; quest'ultima costituisce la copertura di un locale posto a piano terra sempre di proprietà dell'esecutato. L'immobile è collegato con l'appartamento posto al piano terra, anch'esso di proprietà dell'esecutato, tramite una scala a chiocciola interna. L'immobile è dotato di una soffitta comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 195, Sub. 10, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 114.400,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.400,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 195, Sub. 9, Categoria A2	Superficie	125,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, per quanto visibile, si trova in buone condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in Via Berti Lidio 5 (già Via Kennedy) composto da tre piani fuori terra. L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del Comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus etc.). L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra ed è costituito da: un locale soggiorno-cucina, uno studio, una camera da letto, un bagno, un w.c., un disimpegno, un locale denominato "portico" nella planimetria catastale ed utilizzato come deposito/magazzino la cui copertura costituisce la terrazza dell'immobile sovrastante. L'immobile è collegato all'appartamento al primo piano, anch'esso di proprietà dell'esecutato, mediante una scala a chiocciola interna posta nel disimpegno. All'appartamento è annessa una corte esclusiva pavimentata, della superficie di circa 210 mq, dotata di un accesso pedonale ed uno carrabile su Via Berti, la corte è delimitata da un muretto con sovrastante recinzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Barbara (AN) - Via Berti Lidio 5, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	Quota	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 195, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	182,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in Via Berti Lidio 5 (già Via Kennedy) composto da tre piani fuori terra. L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del Comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus etc.). L'appartamento oggetto di stima è posto al primo piano, è raggiungibile da una scala esterna comune che consente l'accesso anche ad appartamenti di altre proprietà; è costituito da: un ingresso, un ampio locale cucina-soggiorno, uno studio, due camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio, tre terrazze di cui una che affaccia sul fronte e sul prospetto laterale destro, una sul prospetto sinistro, a servizio di una camera da letto, e, la più ampia, posta sul retro prospetto; quest'ultima costituisce la copertura di un locale posto a piano terra sempre di proprietà dell'esecutato. L'immobile è collegato con l'appartamento posto al piano terra, anch'esso di proprietà dell'esecutato, tramite una scala a chiocciola interna. L'immobile è dotato di una soffitta comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai componenti della sua famiglia (moglie e figli non esegutati): **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****
-----------------------	--

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO TERRA

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 21/05/2004  
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 2484  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 25769  
N° raccolta: 5502

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 08/09/2023  
Reg. gen. 19473 - Reg. part. 13741  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BARBARA (AN) - VIA BERTI LIDIO 5, PIANO PRIMO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 21/05/2004  
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 2484  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
N° repertorio: 25769  
N° raccolta: 5502

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 08/09/2023  
Reg. gen. 19473 - Reg. part. 13741  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*