
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ronconi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

INCARICO

All'udienza del 27/11/2023, il sottoscritto Ing. Ronconi Maurizio, con studio in Via Maratta, 39 - 60100 - Ancona (AN), email maurizioronconi07@gmail.com, PEC maurizio.ronconi@ingpec.eu, Tel. 320 4785434, Fax 0712 410370, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/11/2023 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) - via San Mariano 11 (Coord. Geografiche: 43,3395459;13,0059601)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto del pignoramento è una civile abitazione cat. A5 situato ad Albacina frazione del Comune di Fabriano via San Mariano n. 11.

Si sviluppa su tre piani Garage al seminterrato, Soggiorno - cucina al piano terra, zona letto al piano primo. Il Garage si affaccia direttamente su via San Mariano. Intorno all'immobile è presente un'area pertinenziale di 360 mq.

L'appartamento è distinto al NCEU al foglio 159 part. 465 sub. 3 cat. A/5. Superficie Catastale mq 64 escluse aree scoperte Rendita Catastale 63,52 euro .

Il Garage è distinto al NCEU al foglio 159 part. 465 sub 4 cat. C/6 consistenza 19 mq rendita catastale 33,36 euro.

L'immobile è situato in una zona periferica di Albacina . L'area non è collegata da mezzi pubblici, non sono presenti nelle vicinanze negozi e parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/01/2024.

Custode delle chiavi: avv. Francesco Boldrini

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) - via San Mariano 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione della provenienza ventennale è completa, redatta dal notaio Tiecco Niccolò in Perugia.

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)

CONFINI

Confina con strada Comunale , proprietà Grifoni, proprietà Brencio, Mariani.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,36 mq	63,79 mq	1	63,79 mq	3,00 m	P. Terra P. Primo
Giardino	360,00 mq	360,00 mq	0,04	14,40 mq	0,00 m	
Autorimessa	8,75 mq	9,67 mq	0,55	5,32 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,51 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2002 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 465, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 Vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 63,52 Piano Terra-Primo Graffato si
Dal 15/11/2002 al 24/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 159, Part. 465, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 19 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 33,36 Piano seminterrato Graffato si

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	159	465	3		A5	2	3 Vani	64 mq	63,52 €	Terra-Primo	si
	159	465	4		C6	2	19 mq	27 mq	33,36 €	seminterrato	si

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

l'immobile è Stato completamente ristrutturato nell'anno 2002. Gli impianti i pavimenti gli infissi le pareti i soffitti i solai si sono conservati e sono oggi in ottime condizioni.

PARTI COMUNI

Area esterna di pertinenza

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non Presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche specifiche del bene

L'immobile, è articolato su tre piani. La struttura portante è mista in pietra, mattoni e cemento armato. L'esterno è in pietra a vista esteticamente piacevole.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Il Piano seminterrato con destinazione Garage è stato in parte diviso per ricavare un Bagno di mq 4,62 ed altezza H = m 2,50 al quale si accede dal sovrastante piano terra con una scala in muratura. Il bagno ha il pavimento in gres porcellanato e rivestimento in ceramica. Al Garage di mq 9,67 ed altezza H = m 3,37 si accede direttamente da via San Mariano. Il Pavimento è in battuto di cemento le pareti in pietra a vista come la facciata esterna dell'immobile.

Il Piano terra di mq 26,00 ed altezza H = m 3,00 ha pavimento in piastrelle di gres, pareti intonacate, soffitto in piastrelle di cotto e travi in legno a vista. E' costituito da un unico ambiente adibito a cucina - soggiorno, è presente una scala interna di collegamento con il piano primo e una seconda scala che scende al bagno posto al piano seminterrato. L'ingresso principale dell'immobile è posto nell'area pertinenziale esterna e consente l'ingresso al piano terra.

Il Piano primo è composto da due camere da letto matrimoniali, con pavimento in parquet , pareti intonacate, soffitto in bouserie di legno e travi in legno a vista. La planimetria allegata alla presente relazione distingue le camere in letto 1 e letto 2. Le altezze interne della letto1 sono : H = 2,13 alla finestra e H = 2,96 alla porta; quelle della letto 2 sono: H = 2,31 alla finestra e H = 3,16 alla porta.

Impianti

L' impianto , elettrico è sotto traccia e non è dotato di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37 / 2008 che dovrà quindi essere redatta da tecnico abilitato. La centrale termica è posta al piano terra nella zona cucina soggiorno, non è stato possibile trovare alcuna documentazione, dovrà essere rilasciata dichiarazione di conformità da tecnico abilitato.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni in alluminio, la centrale termica è posta al piano terra nella zona cucina - soggiorno. Gli impianti non necessitano di lavori di adeguamento.

Infissi

Gli infissi esterni , sono in legno con vetro-camera; la porta basculante del garage larga m 2,13 è ferro zincato; le porte interne sono in legno di abete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2001 al 15/11/2002	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pagliarecci Massimo	21/11/2001	31541	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag Entrate Ancona	27/11/2001	14035.1	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2002 al 24/01/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pagliarecci Massimo	15/11/2002	37172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate Ancona	20/11/2002	15066.1	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Non conformità Urbanistiche e/o Catastali

In data 29/05.2002 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 10774 a nome di Samoncini Barbara per modifiche interne e di prospetto. I lavori risultano ultimati in data 03.02.2003.

Il sopralluogo del 24.01.2024 ha evidenziato che l'immobile non è conforme né alla concessione edilizia n. 10774/2002 né alla planimetria catastale.

La difformità dalla concessione edilizia consiste nella realizzazione del bagno (e relativa scala di accesso) al piano seminterrato invece che al piano terra.

Si allegano alla presente relazione le planimetrie dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo del Gennaio 2024 in scala 1:100.

In caso di vendita l'acquirente dovrà presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

Non conformità Urbanistiche e/o Catastali

In data 29/05.2002 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 10774 a nome di Samoncini Barbara per modifiche interne e di prospetto. I lavori risultano ultimati in data 03.02.2003. (si allega copia)

Il sopralluogo del 24.01.2024 ha evidenziato che l'immobile non è conforme né alla concessione edilizia n. 10774/2002 né alla planimetria catastale.

La difformità dalla concessione edilizia consiste nella realizzazione del bagno (e relativa scala di accesso) al piano seminterrato invece che al piano terra.

Si allegano alla presente relazione le planimetrie dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo del Gennaio 2024 in scala 1:100.

In caso di vendita l'acquirente dovrà presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Come sopra precisato gli impianti non necessitano di lavori di adeguamento. Dovranno essere redatte le dichiarazioni di conformità e collaudo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non Presenti

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via San Mariano 11
Il bene oggetto del pignoramento è una civile abitazione cat. A5 situato ad Albacina frazione del Comune di Fabriano via San Mariano n. 11. Si sviluppa su tre piani Garage al seminterrato, Soggiorno - cucina al piano terra, zona letto al piano primo. Il Garage si affaccia direttamente su via San Mariano. Intorno all'immobile è presente un'area pertinenziale di 360 mq. L'appartamento è distinto al NCEU al foglio 159 part. 465 sub. 3 cat. A/5. Superficie Catastale mq 64 escluse aree scoperte Rendita Catastale 63,52 euro . Il Garage è distinto al NCEU al foglio 159 part. 465 sub 4 cat. C/6 consistenza 19 mq rendita catastale 33,36 euro. L'immobile è situato in una zona periferica di Albacina . L'area non è collegata da mezzi pubblici, non sono presenti nelle vicinanze negozi e parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 465, Sub. 3, Categoria A5, Graffato si - Fg. 159, Part. 465, Sub. 4, Categoria C6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.116,60
Stima del bene

La quotazione indicata dall' Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari, primo semestre 2023 Albacina - per l'immobile in oggetto varia da € 660 a 470/mq per abitazioni civili. L'immobile in oggetto è di recente ristrutturazione, l'esterno in pietra a vista è di pregio. Di contro il servizio igienico al piano seminterrato, rende la distribuzione interna complessa. E' dotato di una corte pertinenziale non esclusiva di mq 360.

Si ritiene di applicare nel caso in esame la quotazione di € 660,00/mq.

Stima :

abitazione	mq 63,79 x € 660 = € 42.101,40	€ 42.101,40
garage	mq 9,67 x 660 x 0,55 = € 3.510,21	€ 3.510,21

Sommano	€ 45.611,61	
Corte esterna	mq 360x € 660x0,04 = € 11.880,00	€ 9.504,00

Sommano	€ 55.115,61	
---------	-------------	--

A detrarre:

Spese comprensive di oneri fiscali :

certificazione di conformità impianti	€ 2.000,00	- € 2.000,00
SCIA per sanare le opere interne	€ 3.000,00	- € 3.000,00

Sommano detrazioni	- € 5.000,00	
--------------------	--------------	--

Totale	€ 50.115,00	
--------	-------------	--

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - via San Mariano 11	83,51 mq	660,00 €/mq	€ 55.116,60	100,00%	€ 55.116,60
				Valore di stima:	€ 55.116,60

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 18/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ronconi Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Stato immobile al 24/01/2024

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - via San Mariano 11
Il bene oggetto del pignoramento è una civile abitazione cat. A5 situato ad Albacina frazione del Comune di Fabriano via San Mariano n. 11. Si sviluppa su tre piani Garage al seminterrato, Soggiorno - cucina al piano terra, zona letto al piano primo. Il Garage si affaccia direttamente su via San Mariano. Intorno all'immobile è presente un'area pertinenziale di 360 mq. L'appartamento è distinto al NCEU al foglio 159 part. 465 sub. 3 cat. A/5. Superficie Catastale mq 64 escluse aree scoperte Rendita Catastale 63,52 euro . Il Garage è distinto al NCEU al foglio 159 part. 465 sub 4 cat. C/6 consistenza 19 mq rendita catastale 33,36 euro. L'immobile è situato in una zona periferica di Albacina . L'area non è collegata da mezzi pubblici, non sono presenti nelle vicinanze negozi e parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 465, Sub. 3, Categoria A5, Graffato si - Fg. 159, Part. 465, Sub. 4, Categoria C6, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non conformità Urbanistiche e/o Catastali In data 29/05.2002 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 10774 a nome di Samoncini Barbara per modifiche interne e di prospetto. I lavori risultano ultimati in data 03.02.2003. Il sopralluogo del 24.01.2024 ha evidenziato che l'immobile non è conforme né alla concessione edilizia n. 10774/2002 né alla planimetria catastale. La difformità dalla concessione edilizia consiste nella realizzazione del bagno (e relativa scala di accesso) al piano seminterrato invece che al piano terra. Si allegano alla presente relazione le planimetrie dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo del Gennaio 2024 in scala 1:100. In caso di vendita l'acquirente dovrà presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - via San Mariano 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 159, Part. 465, Sub. 3, Categoria A5, Graffato si - Fg. 159, Part. 465, Sub. 4, Categoria C6, Graffato si	Superficie	83,51 mq
Stato conservativo:	l'immobile è Stato completamente ristrutturato nell'anno 2002. Gli impianti i pavimenti gli infissi le pareti i soffitti i solai si sono conservati e sono oggi in ottime condizioni.		
Descrizione:	Il bene oggetto del pignoramento è una civile abitazione cat. A5 situato ad Albacina frazione del Comune di Fabriano via San Mariano n. 11. Si sviluppa su tre piani Garage al seminterrato, Soggiorno - cucina al piano terra, zona letto al piano primo. Il Garage si affaccia direttamente su via San Mariano. Intorno all'immobile è presente un'area pertinenziale di 360 mq. L'appartamento è distinto al NCEU al foglio 159 part. 465 sub. 3 cat. A/5. Superficie Catastale mq 64 escluse aree scoperte Rendita Catastale 63,52 euro . Il Garage è distinto al NCEU al foglio 159 part. 465 sub 4 cat. C/6 consistenza 19 mq rendita catastale 33,36 euro. L'immobile è situato in una zona periferica di Albacina . L'area non è collegata da mezzi pubblici, non sono presenti nelle vicinanze negozi e parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		