

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lucarini Cecilia, nell'Esecuzione Immobiliare 289/2022 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 289/2022 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11



## INCARICO

---

All'udienza del 23/02/2023, il sottoscritto Ing. Lucarini Cecilia, con studio in CORSO AMENDOLA - 60123 - Ancona (AN), email cecilia@studiolucarini.it, PEC cecilia.lucarini@ingpec.eu, Tel. +3907156742 - 3497710817, Fax 071 206059, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2023 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 Numana (AN) - Via Bologna n°12, piano PT (Coord. Geografiche: 43.490673 - 13.628096)

## DESCRIZIONE

---

Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano terra, occupante la porzione Sud di una palazzina plurifamiliare, sita in Comune di Numana (An), località Marcelli di Numana, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servita da giardino privato, a raso con l'appartamento e che si apre, sul prospetto Sud e Est della palazzina stessa. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova sul prospetto Nord della palazzina, posto a sinistra per chi scende le scale condominiali scoperte, dal primo pianerottolo.

L'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno/cucina, unico ambiente, due camere, un bagno e giardino quest'ultimo collegato all'appartamento dalla porta finestra della cucina, o accessibile tramite due cancelletti, esterni, che si aprono rispettivamente uno a sinistra per chi guarda il vano scala condominiale esterno dopo aver percorso il camminamento condominiale, che dalla pubblica via conduce all'immobile, l'altro dal cancelletto, sul prospetto Ovest, che affaccia sulla corte condominiale. La possibilità di parcheggio è all'interno della corte condominiale, lungo le vie comunali, e nel limitrofo parcheggio pubblico, esternamente alla proprietà. La zona è completa di servizi ed infrastrutture, facilmente raggiungibili anche a piedi o in bicicletta, tranquillissima d'inverno, più frequentata e un po' rumorosa d'estate.

Il corso principale di Marcelli è a pochi metri di distanza, facilmente raggiungibile, così come il mare e i principali servizi della frazione, ivi compreso un supermercato. La località è a pochi chilometri dal centro storico di Numana, vicino anche alle località turistiche di Sirolo e Porto Recanati.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Bologna n°12, piano PT



## 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

Confini da nord ed in senso orario: confina con corte condominiale, vano scala condominiale, passaggio comune, unità immobiliare stessa destinazione d'uso , salvi altri e più esatti confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,50 mq	56,50 mq	1	56,50 mq	2,80 m	PT
Giardino	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>78,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	4	264	1		A2	1	4	64 mq	340,86 €	PT	F.4Mapp. 782

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato legittimato in Comune, ma non allo stato dei luoghi; è stato ricavato uno spazio abusivo sotto il vano scala condominiale, dove è stata posizionata la cucina.

Niente legittima questa situazione.

La situazione descritta è manifestamente illecita, con appropriazione di proprietà condominiale, per il quale non sono stati rintracciati i relativi atti di cessione.

Il percorso più rapido e meno costoso, sarà quello di ripristinare lo stato dei luoghi legittimato, unico percorso virtuoso per avere la corrispondenza catastale – stato legittimato, scelta che non comporterebbe l'aggiornamento della planimetria catastale. Esiste un'altra via, decisamente più onerosa, più complicata e non è detto che si possa percorrere, giacché dipenderà dalla volontà dei signori condomini, come relazionato nelle precisazioni.

### **PRECISAZIONI**

Allo stato dei luoghi l'appartamento oggetto di perizia non è commerciabile.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Nella zona ingresso-pranzo, è stata, sotto la rampa del vano scala condominiale, ricavata una nicchia per la cucina, senza aver chiesto autorizzazione agli Uffici competenti, ma ancor prima al Condominio, con appropriazione di proprietà condominiale, per il quale non sono stati rintracciati i relativi atti di cessione.

E allo stato dei luoghi, l'appartamento, che ha l'agibilità, con quell'abuso non è neanche agibile, in quanto non legittimo.

Unico percorso virtuoso per avere la corrispondenza catastale – stato legittimato, è ripristinare lo stato legittimo, stato legittimato, con l'ultima autorizzazione in Comune, Scia in Sanatoria prot.1368 del 24/01/2014, che corrisponde anche all'attuale planimetria catastale.

Questa soluzione sarebbe anche la più veloce, economica e semplice.

Ripristinando la situazione non andrebbe neanche fatto il nuovo accatastamento.

Altre soluzioni sarebbero molto più complesse, onerose, con tempistiche lunghissime, atti notarili, frazionamenti e accorpamenti catastali, passaggi di proprietà e sanatorie.

Alla fine dell'iter burocratico complesso, se si dovesse trovare accordo con Condominio, e si dovesse sanare la situazione, andrebbe richiesta l'agibilità, la Sca, andrebbero certificati gli impianti(iter che va comunque fatto) e aggiornata planimetria catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**



La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita nel 1968, è in cattivo stato di manutenzione, internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di qualità scadente e obsoleti; segnalo presenza, su soffitti e pareti, di umidità e filature.

Durante le operazioni di sopralluogo, esternamente, il fabbricato, in cui è inserita l'unità de qua, era circondato dall'impalcatura per i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile, che, confermato anche dall'amministratore,\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad oggi, sono ancora in corso.

Per quello che è dato vedere, sul fabbricato, era assolutamente necessario intervenire, e sottoporre a manutenzione, balconi, facciate e scala esterna condominiale.

## PARTI COMUNI

---

L'appartamento oggetto di perizia fa parte di un complesso plurifamiliare, Le strutture dell'edificio, il camminamento di accesso, la corte condominiale e il vano scale scoperto, sono beni comuni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio costruito con struttura intelaiata in c.a., copertura a padiglione, esposizione prevalente Sud- Est. Gli infissi, serrandine in pvc, sono con vetri singoli, ad eccezione della porta finestra della cucina, che ha doppi vetri, telaio in legno, porte interne a struttura cellulare impiallacciate, pavimenti in piastrelle di ceramica. Impianto elettrico sottotraccia del tipo sfilabile, tensione di alimentazione 220V, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, posta in bagno, radiatori tinteggiati chiari. Per gli impianti, in atti, non ci sono certificazioni che ne attestino la conformità.

Per la caldaia effettuata una manutenzione il 03/05/2023.

Giardino esclusivo, a raso appartamento.

Corte condominiale, recintata, a cui si accede o dal cancello carrabile o dal cancelletto pedonabile, sul prospetto Sud del fabbricato.

Il fabbricato quando fu edificato, era di proprietà del sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche esecutore dell'opera, il progettista architettonico e D.L. era il Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il progettista delle strutture e D.L. delle stesse era l'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Verrà allegato alla perizia l'elenco delle iscrizioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Fabbricato costruito in forza di Pratica Edilizia n°395 del 1967-P.C. n°3197 del 28/08/1968 e successive varianti - Commissione Edilizia Parere favorevole verbale n°31 del 19/08/1967, verbale n°32 del 25/11/1967 - Costruzione di una palazzina per civile abitazione, in via Litoranea "(Santa Cristiana).

Variante del 18/10/1969 - Parere Favorevole Verbale n°9 del 23/10/1969

Verbale ispezione Ufficio Sanitario del 03/03/1971

Verbale sopralluogo del 02/03/1971 dell'Ufficio Tecnico.

Licenza di abitabilità o uso n°953 del 05/03/1971

Deposito genio Civile prot. n°14157 del 03/08/1968 - Progetto n°46/68 - Costruzione di un fabbricato civile abitazione in c.a.

Prefettura di Ancona- prot. n°35646 del21/11/1969 - Ricevuta della Denuncia dei lavori

Licenza d'uso fabbricato-Prefettura di Ancona prot.1569 Div.4° del 27/01/1971. Collaudo opere del 27/01/1971

### ***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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Nella zona ingresso-pranzo, è stata, sotto la rampa del vano scala condominiale, ricavata una nicchia per la cucina, senza aver chiesto autorizzazione al Condominio, e agli Uffici competenti. E così non è neanche agibile immobile in quanto non legittimo.

In riferimento agli impianti l'esecutato agli atti non ha niente, in Comune non ho reperito nessuna certificazione, agli atti in Comune è presente l'agibilità, ma nessun riferimento alle certificazioni degli impianti, giacché rilasciata prima dell'entrata in vigore della legge 46/90. In questa fase, anche con la cucina in posizione illegittima, non è possibile quantificare gli importi; tecnici specializzati, dovranno fare sopralluogo, e verificare se gli impianti siano a norma ed eventualmente, se non lo fossero, progettare le opere per poterli rendere a norma.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Ho fatto richiesta all'amministratore, appena verranno inviati, integrerò l'elaborato peritale.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Bologna n°12, piano PT  
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano terra, occupante la porzione Sud di una palazzina plurifamiliare, sita in Comune di Numana (An), località Marcelli di Numana, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servita da giardino privato, a raso con l'appartamento e che si apre, sul prospetto Sud e Est della palazzina stessa. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova sul prospetto Nord della palazzina, posto a sinistra per chi scende le scale condominiali scoperte, dal primo pianerottolo. L'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno/cucina, unico ambiente, due camere, un bagno e giardino quest'ultimo collegato all'appartamento dalla porta finestra della cucina, o accessibile tramite due cancelletti, esterni, che si aprono rispettivamente uno a sinistra per chi guarda il vano scala condominiale esterno dopo aver percorso il camminamento condominiale, che dalla pubblica via conduce all'immobile, l'altro dal cancelletto, sul prospetto Ovest, che affaccia sulla corte condominiale. La possibilità di parcheggio è all'interno della corte condominiale, lungo le vie comunali, e nel limitrofo parcheggio pubblico, esternamente alla proprietà. La zona è completa di servizi ed infrastrutture, facilmente raggiungibili anche a piedi o in bicicletta, tranquillissima d'inverno, più frequentata e un po' rumorosa d'estate. Il corso principale di Marcelli è a pochi metri di distanza, facilmente raggiungibile, così come il mare e i principali servizi della frazione, ivi compreso un supermercato. La località è a pochi chilometri dal centro storico di Numana, vicino anche alle località turistiche di Sirola e Porto Recanati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 264, Sub. 1, Categoria A2, Graffato F.4Mapp.782  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 164.010,00  
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.  
L'appartamento, è al piano terra, ha due camere spaziose, la zona ingresso-cucina è un po' piccola. Il grande giardino a raso, soprattutto nei periodi estivi, offre uno spazio in più da vivere oltre la casa, è sicuramente un valore aggiunto.  
La possibilità di parcheggio è all'interno della corte condominiale, lungo le vie comunali, e nel limitrofo parcheggio pubblico, esternamente alla proprietà. La zona è completa di servizi ed infrastrutture, facilmente raggiungibili anche a piedi o in bicicletta, tranquillissima d'inverno, più frequentata e un po' rumorosa d'estate. Il corso principale di Marcelli è a pochi metri di distanza, facilmente raggiungibile, così come il mare e i principali servizi della frazione, ivi compreso un supermercato.  
Adesso il fabbricato è in fase di manutenzione, un altro elemento che da valore all'appartamento.



La località è una delle località turistiche più richieste nella zona, soprattutto dalle famiglie, potrebbe essere anche un acquisto a fine d'investimento.

Per potere vendere l'immobile, bisogna ripristinare lo stato legittimato all'ultima autorizzazione, che poi corrisponde anche all'attuale accatastamento.

I costi per smantellare la cucina sotto la nicchia, ricostruire una parete, come da progetto, predisporre gli impianti per la nuova cucina, andranno computati 4.000 euro più oneri di Legge.

In questo modo non servirà accatastare nuovamente l'immobile.

Andranno sicuramente fatte fare le certificazioni di tutti gli impianti e gli eventuali interventi per renderli a norma, non computabili in questa fase.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Numana (AN) - Via Bologna n°12, piano PT	78,10 mq	2.100,00 €/mq	€ 164.010,00	100,00%	€ 164.010,00
				Valore di stima:	€ 164.010,00

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 26/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lucarini Cecilia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Bologna n°12, piano PT  
Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano terra, occupante la porzione Sud di una palazzina plurifamiliare, sita in Comune di Numana (An), località Marcelli di Numana, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, servita da giardino privato, a raso con l'appartamento e che si apre, sul prospetto Sud e Est della palazzina stessa. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova sul prospetto Nord della palazzina, posto a sinistra per chi scende le scale condominiali scoperte, dal primo pianerottolo. L'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno/cucina, unico ambiente, due camere, un bagno e giardino quest'ultimo collegato all'appartamento dalla porta finestra della cucina, o accessibile tramite due cancelletti , esterni, che si aprono rispettivamente uno a sinistra per chi guarda il vano scala condominiale esterno dopo aver percorso il camminamento condominiale, che dalla pubblica via conduce all'immobile, l'altro dal cancelletto, sul prospetto Ovest, che affaccia sulla corte condominiale. La possibilità di parcheggio è all'interno della corte condominiale, lungo le vie comunali, e nel limitrofo parcheggio pubblico, esternamente alla proprietà. La zona è completa di servizi ed infrastrutture, facilmente raggiungibili anche a piedi o in bicicletta, tranquillissima d'inverno, più frequentata e un po' rumorosa d'estate. Il corso principale di Marcelli è a pochi metri di distanza, facilmente raggiungibile, così come il mare e i principali servizi della frazione, ivi compreso un supermercato. La località è a pochi chilometri dal centro storico di Numana, vicino anche alle località turistiche di Sirolo e Porto Recanati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 264, Sub. 1, Categoria A2, Graffato F.4Mapp.782 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 289/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Numana (AN) - Via Bologna n°12, piano PT		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 264, Sub. 1, Categoria A2, Graffato F.4Mapp.782	<b>Superficie</b>	78,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La porzione del fabbricato in epigrafe, oggetto di perizia, costruita nel 1968, è in cattivo stato di manutenzione, internamente, i pavimenti, le rifiniture, i rivestimenti, le porte, sono di qualità scadente e obsoleti; segnale presenza, su soffitti e pareti, di umidità e filature. Durante le operazioni di sopralluogo, esternamente, il fabbricato, in cui è inserita l'unità de qua, era circondato dall'impalcatura per i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile, che, confermato anche dall'amministratore,**** Omissis ****, ad oggi, sono ancora in corso. Per quello che è dato vedere, sul fabbricato, era assolutamente necessario intervenire, e sottoporre a manutenzione, balconi, facciate e scala esterna condominiale.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di fabbricato urbano, costituita da un appartamento al piano terra, occupante la porzione Sud di una palazzina plurifamiliare, sita in Comune di Numana (An), località Marcelli di Numana, **** Omissis ****, servita da giardino privato, a raso con l'appartamento e che si apre, sul prospetto Sud e Est della palazzina stessa. L'accesso all'u. i. de qua, avviene dal portoncino, che si trova sul prospetto Nord della palazzina, posto a sinistra per chi scende le scale condominiali scoperte, dal primo pianerottolo. L'appartamento è costituito da ingresso/soggiorno/cucina, unico ambiente, due camere, un bagno e giardino quest'ultimo collegato all'appartamento dalla porta finestra della cucina, o accessibile tramite due cancelletti, esterni, che si aprono rispettivamente uno a sinistra per chi guarda il vano scala condominiale esterno dopo aver percorso il camminamento condominiale, che dalla pubblica via conduce all'immobile, l'altro dal cancelletto, sul prospetto Ovest, che affaccia sulla corte condominiale. La possibilità di parcheggio è all'interno della corte condominiale, lungo le vie comunali, e nel limitrofo parcheggio pubblico, esternamente alla proprietà. La zona è completa di servizi ed infrastrutture, facilmente raggiungibili anche a piedi o in bicicletta, tranquillissima d'inverno, più frequentata e un po' rumorosa d'estate. Il corso principale di Marcelli è a pochi metri di distanza, facilmente raggiungibile, così come il mare e i principali servizi della frazione, ivi compreso un supermercato. La località è a pochi chilometri dal centro storico di Numana, vicino anche alle località turistiche di Sirolo e Porto Recanati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato **** Omissis ****		

