
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Agostinelli Renzo, nell'Esecuzione Immobiliare 272/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 272/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 09/01/2024, il sottoscritto Arch. Agostinelli Renzo, con studio in Corso G. Mazzini, 25 - 60100 - Ancona (AN), email ragostinelli@libero.it, PEC renzo.agostinelli@archiworldpec.it, Tel. 071 204966, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2024 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 Monte Roberto (AN) - Via Esino n. 10, piano TERRA/PRIMO

DESCRIZIONE

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è suddiviso in due unità abitative distribuite entrambe su tre livelli, zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e le soffitte al piano secondo. L'appartamento di che trattasi è così distribuito: al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno/ingresso, cucina abitabile, bagno e corte privata; al primo piano troviamo due camere, un bagno e corridoio di distribuzione e al piano secondo il sottotetto non collegato all'immobile.

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 Monte Roberto (AN) - Via Esino n. 10, piano TERRA/PRIMO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che nella documentazione depositata è presente il Certificato Notarile redatto il 15/12/2023 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con: Via Esino, l'adiacente civico n.8 e la proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,55 mq	82,69 mq	1	82,69 mq	3,00 m	Terra e Primo
Totale superficie convenzionale:				82,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,69 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile può essere diviso in due miniappartamenti posti uno al Piano Terra e l'altro al Piano Primo come è chiaramente descritto nel progetto di "Ristrutturazione Edilizia con aumento delle unità immobiliari"- Permesso di Costruire n.2269 del 31/05/2005 rilasciato dal Comune di Monte Roberto (AN) a firma dell'Ing. Maurizio Paglioni non eseguito.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/01/2000 al 21/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 95, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 161,13 Piano terra e primo Graffato 117
Dal 22/05/2006 al 08/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 95, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 161,13



		Piano terra e primo Graffato 117
--	--	-------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	95	2		A4	3	4 vani	82 mq	161,13 €	terra e primo	117

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'NCEU (allegata) emergono le seguenti difformità:

- è stato creato uno spazio di distribuzione (anticamera) per separare gli ingressi delle camere al Piano Primo;
- è stata inserita una scala in metallo (non si hanno notizie sull'anno di realizzazione) con gradini in legno per il collegamento interno tra piano terra e primo piano demolendo parte del solaio, al piano di arrivo della scala è stata aperta una porta per accedere al corridoio e al bagno sul piano.

Per sanare tali difformità sono necessari adempimenti burocratici di tipo Urbanistico e Sismico.

Il primo prevede l'asseverazione di SCIA in sanatoria art. 37 come previsto dal DPR 380/01, con sanzione determinata dall'Amministrazione Comunale che va da € 516,00 a € 5.164,00; richiesta di certificato di agibilità e nuovo accatastamento.

Per la verifica Sismica va istruita la pratica all'ex Genio Civile, dove andrà valutato l'intervento in base alla normativa vigente e quanto previsto dal DGR 975/21.

Per sanare le opere difformi, nella determinazione dei costi complessivi, oltre alle sanzioni previste dai regolamenti e erogate dagli uffici competenti, va considerato l'onorario del professionista che assevera i procedimenti sopra indicati, non essendoci più una tariffa minima professionale di riferimento non è possibile prevederne il costo.

PRECISAZIONI



Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma, c.p.c. E' stato richiesto accesso agli atti per il reperimento di documenti relativi all'immobile al competente ufficio del Settore Gestione Edilizia del Comune Monte Roberto e all'ex ufficio del Genio Civile.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in uno stato degradato di conservazione e necessita di una radicale manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte di un fronte continuo di edifici, ha parti comuni con essi e con gli altri appartamenti facenti parte del fabbricato, non si avvale di un amministratore di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono note servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è parte di un piccolo fabbricato suddiviso in due unità immobiliari poste ai lati del vano scala centrale e distribuite entrambe su tre livelli.

L'appartamento è distribuito su due piani, al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno/ingresso, cucina abitabile, bagno e corte privata; al primo piano troviamo due camere, un bagno e corridoio di distribuzione il terzo livello corrisponde al sottotetto non collegato all'appartamento. Il fabbricato chiude un fronte continuo di edifici con le stesse caratteristiche tipologiche.

E' una costruzione di epoca anteriore al 1967, con struttura in muratura di mattoni pieni, orizzontamenti costituiti da solai la cui orditura principale è composta da travi in legno. Il tetto è spiovente ed è coperto con i coppi. Il collegamento in verticale è assicurato come detto dalla scala condominiale posta al centro dell'edificio in piastrelle di mattoni e da un'altra scala con struttura in metallo e gradini in legno inserita in tempi successivi all'interno, questa scala permette di andare nelle camere senza uscire dall'immobile e percorrere la scala principale.

I divisori sono in blocchi di laterizio forato intonacati e verniciati.

Le finestre si aprono sui due lati aperti (prospetto principale e retrospetto), gli infissi sono dotati di vetrocamera, ad esclusione nel bagno al P.P. dove sono in legno con vetro semplice, gli infissi interni sono in legno.

Gli impianti tecnologici presenti, elettrico, idraulico, termico sono sottotraccia; la caldaia è posta all'esterno nella corte esterna coperta. Gli impianti si suppone non funzionanti, vanno mantenuti e verificata la loro rispondenza alle normative vigenti inoltre non sono state trovate le conformità di installazione.

L'appartamento ha pavimenti in gres di tipo e colore diverso nei due piani, nei bagni il rivestimento e il



pavimento sono in ceramica colorata. L'appartamento necessita di un intervento di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/2000 al 21/05/2006	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis Maria luisa	13/01/2000	49801	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	28/01/2000	1682	1139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/05/2006 al 08/05/2024	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bortoluzzi Vittorio	22/05/2006	173099	15739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Ancona	23/05/2006	13241	7794
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 06/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 23/05/2006
Reg. gen. 13242 - Reg. part. 3074
Quota: 1/1
Importo: € 300.840,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 100.280,00
Percentuale interessi: 4,62 %
Rogante: Notaio Bortoluzzi Vittorio
Data: 22/05/2006
N° repertorio: 173100
N° raccolta: 15740
Note: A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 27 luglio 2010 al n.3137 di surrogazione.

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Ancona il 07/12/2023
Reg. gen. 26953 - Reg. part. 19111
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (An) norma l'area dove insiste l'immobile in "Zona di completamento prevalentemente residenziale-sottozona B2-aree sature".



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.

E' stato effettuato l'accesso agli atti presso il competente ufficio del Comune di Monte Roberto dove risulta che il fabbricato è una costruzione antecedente il 1967(vedi DIA del 01/07/2006 N. 5098) e risultano asseverate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n.223 del 23/10/1970 per sistemazione copertura.
- Richiesta di Autorizzazione per "Installazione Pensilina" n.1831 del 11/05/2001 autorizzata non eseguita.
- Pratiche edilizia "Parere Preliminare" n.1940/2002 per "realizzazione di ampliamento e riorganizzazione volumetrica di un fabbricato di civile abitazione" respinta; e Pratica Edilizia "Parere Preliminare" n. 1968/2002 per " Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione"non eseguita.
- Permesso di costruire n. 2112 del 08/11/2003 prot.generale n.5963 del 25/09/2003 "Installazione pergolato stagionale" corte privata.
- Permesso di Costruire n.2269 del 31/05/2005 per"Ristrutturazione edilizia con aumento delle U.I." non eseguita.

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.

L'immobile non è abitato, necessita di una radicale manutenzione e adeguamento/rifacimento degli impianti tecnologici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono noti vincoli e oneri di natura condominiale.

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 Monte Roberto (AN) - Via Esino n. 10, piano TERRA/PRIMO
 Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è suddiviso in due unità abitative distribuite entrambe su tre livelli, zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e le soffitte al piano secondo. L'appartamento di che trattasi è così distribuito: al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno/ingresso, cucina abitabile, bagno e corte privata; al primo piano troviamo due camere, un bagno e corridoio di distribuzione e al piano secondo il sottotetto non collegato all'immobile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 95, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 117
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 41.345,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Roberto (AN) - Via Esino n. 10, piano TERRA/PRIMO	82,69 mq	500,00 €/mq	€ 41.345,00	100,00%	€ 41.345,00
Valore di stima:					€ 41.345,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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 02/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Agostinelli Renzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Tavola PRG Monte Roberto (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 11 Foto (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - PdC n.2269-2005 (Aggiornamento al 06/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Roberto (AN) - Via Esino n. 10, piano TERRA/PRIMO
Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è suddiviso in due unità abitative distribuite entrambe su tre livelli, zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e le soffitte al piano secondo. L'appartamento di che trattasi è così distribuito: al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno/ingresso, cucina abitabile, bagno e corte privata; al primo piano troviamo due camere, un bagno e corridoio di distribuzione e al piano secondo il sottotetto non collegato all'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 95, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 117 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (An) norma l'area dove insiste l'immobile in "Zona di completamento prevalentemente residenziale-sottozona B2-aree sature".



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 272/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Roberto (AN) - Via Esino n. 10, piano TERRA/PRIMO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 95, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 117	Superficie	82,69 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in uno stato degradato di conservazione e necessita di una radicale manutenzione.		
Descrizione:	Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è suddiviso in due unità abitative distribuite entrambe su tre livelli, zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e le soffitte al piano secondo. L'appartamento di che trattasi è così distribuito: al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno/ingresso, cucina abitabile, bagno e corte privata; al primo piano troviamo due camere, un bagno e corridoio di distribuzione e al piano secondo il sottotetto non collegato all'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

