
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arabi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 10/01/2024, il sottoscritto Ing. Arabi Luca, con studio in Via Salemi, 9 - 60129 - Ancona (AN), email luca.arabi@gmail.com, PEC luca.arabi@ingpec.eu, Tel. 347 7418261, 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) - piazza Marconi 7, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 43.58045239880893, 13.026395850939513)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un edificio sito a Barbara, piazza Marconi, in contesto residenziale. Presenti nelle immediate vicinanze del centro storico di Barbara i principali servizi per la collettività. L'immobile dista circa 25 km da Senigallia, a cui è ben collegata per mezzo della strada regionale Arceviese SR360.

L'immobile è costituito da un appartamento al piano secondo costituito da cucinino, soggiorno con camino, bagno e due camere. Al piano terzo presente una soffitta con accesso per mezzo di una botola dal solaio di sottotetto.

Il bene è dotato di due balconi scoperti con accesso uno dalle camere, l'altro dalla zona giorno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/06/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Simonetta Sgreccia

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 Barbara (AN) - piazza Marconi 7, piano 2-3

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con edificio privato, a est con corte esterna privata, a sud con edificio privato, ad ovest con piazza Marconi, Barbara.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,00 m	2
Soffitta	65,00 mq	77,00 mq	0,20	15,40 mq	2,00 m	3
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				96,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2002 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 152, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41



Dal 19/12/2007 al 17/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 452, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41
------------------------------	-------------------	---

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
	6	452	3		A3	2	4,5 vani	113 mq	232,41 €		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile non è dotato di un impianto di riscaldamento funzionante, nonostante siano presenti i radiatori in ghisa. Dovrà essere installata una nuova caldaia a gas.

PATTI

Nessun patto da annotare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in generale versa in scarse condizioni manutentive e necessita di un intervento di ristrutturazione sia internamente che esternamente, compresi gli impianti.

PARTI COMUNI

L'unica parte comune è la scala di accesso, in comune con l'accesso all'unità immobiliare del piano primo.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione, di tipo economico, è situata al piano secondo e terzo di un edificio in muratura di tre piani. Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un edificio sito a Barbara, piazza Marconi, in contesto residenziale.

L'immobile è costituito da un appartamento al piano secondo costituito da cucinino, soggiorno con camino, bagno e due camere. Al piano terzo presente una soffitta con accesso per mezzo di una botola dal solaio di sottotetto.

Il bene è dotato di due balconi scoperto con accesso uno dalle camere, l'altro dalla zona giorno.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, solai di interpiano in latero-cemento e di copertura in travi di legno e piastrelle in laterizio. La pavimentazione di tutti i vani dell'abitazione ed i pavimenti e

rivestimenti del bagno sono in ceramica. Le facciate esterne sono finite con intonaco marrone chiaro, in scarso stato manutentivo. Il portoncino d'ingresso è in legno e vetro opaco, mentre gli

infissi esterni dell'abitazione sono costituiti da finestre in legno verniciato bianco con vetro singolo e persiane in legno verniciate marrone. Sia internamente che esternamente il fabbricato ha finiture di livello basso e non è mai stato oggetto di interventi di ristrutturazione. Presenti radiatori in ghisa disposti uno per vano ma non è stata rilevata la presenza di una caldaia. L'impianto elettrico è di livello basso. L'accesso all'appartamento è indipendente ed è garantito da una scala in calcestruzzo armato; non è presente l'ascensore. L'appartamento non usufruisce di dotazioni condominiali. L'immobile in generale versa in scarse condizioni manutentive e necessita di un intervento di ristrutturazione sia internamente che esternamente, compresi gli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/2007 al 12/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cafiero Enrico	19/12/2007	103074	19604
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/12/2007	34481	19621



		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 12/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 27/12/2007
Reg. gen. 34482 - Reg. part. 8596
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
N° repertorio: 103075
N° raccolta: 19605
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Ancona il 11/05/2009
Reg. gen. 10011 - Reg. part. 2316
Importo: € 86.304,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.152,42

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 07/10/2010
Reg. gen. 21738 - Reg. part. 12548
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **pignoramento**
Trascritto a Ancona il 28/01/2022
Reg. gen. 1450 - Reg. part. 932
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/11/2023
Reg. gen. 25861 - Reg. part. 18283
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento, nella cancellazione dell'ipoteca legale e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi per ogni annotamento come segue:

- 1) cancellazione pignoramento € 294/cad.
- 2) cancellazione ipoteca volontaria € 35/cad.
- 3) cancellazione ipoteca legale € 0,5% del valore più basso tra l'imposta ipotecaria e il valore dell'immobile liberato + 35€ di tassa ipotecaria + €59 imposta di bollo

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene si trova all'interno della zona B1 - Zona di completamento interstiziale del Piano Regolatore Generale del Comune di Barbara, normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

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 risulta agibile.

La sopraelevazione dell'immobile in oggetto è stata autorizzata con permesso di costruzione n° 466 del 24/03/1971. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco in data 17 novembre 1978 pratica n° 36.

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.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - piazza Marconi 7, piano 2-3

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un edificio sito a Barbara, piazza Marconi, in contesto residenziale. Presenti nelle immediate vicinanze del centro storico di Barbara i principali servizi per la collettività. L'immobile dista circa 25 km da Senigallia, a cui è ben collegata per mezzo della strada regionale Arcevese SR360. L'immobile è costituito da un appartamento al piano secondo costituito da cucinino, soggiorno con camino, bagno e due camere. Al piano terzo presente una soffitta con accesso per mezzo di una botola dal solaio di sottotetto. Il bene è dotato di due balconi scoperti con accesso uno dalle camere, l'altro dalla zona giorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 452, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 57.840,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un'analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio; quest'ultimo indica, per abitazioni di tipo economico ubicate nel comune di Barbara, zona centrale, Codice zona B1, Microzona 1, valori che oscillano da un min di 520 €/mq ad un massimo di 760 €/mq. Dalle ricerche effettuate è emerso che per quanto concerne le costruzioni, il mercato immobiliare è in lieve ripresa dopo la generale crisi pandemica.

Ciò premesso, considerate le scarse condizioni manutentive dell'immobile, il sottoscritto ritiene equo



assumere un valore commerciale pari a 600,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Barbara (AN) - piazza Marconi 7, piano 2-3	96,40 mq	600,00 €/mq	€ 57.840,00	100,00%	€ 57.840,00
				Valore di stima:	€ 57.840,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che l'immobile versa in scarso stato manutentivo e necessita di una ristrutturazione sia alle finiture che agli impianti, inclusa una nuova caldaia.

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 13/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Arabi Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Barbara (AN) - piazza Marconi 7, piano 2-3
Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un edificio sito a Barbara, piazza Marconi, in contesto residenziale. Presenti nelle immediate vicinanze del centro storico di Barbara i principali servizi per la collettività. L'immobile dista circa 25 km da Senigallia, a cui è ben collegata per mezzo della strada regionale Arceviese SR360. L'immobile è costituito da un appartamento al piano secondo costituito da cucinino, soggiorno con camino, bagno e due camere. Al piano terzo presente una soffitta con accesso per mezzo di una botola dal solaio di sottotetto. Il bene è dotato di due balconi scoperti con accesso uno dalle camere, l'altro dalla zona giorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 452, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene si trova all'interno della zona B1 - Zona di completamento interstiziale del Piano Regolatore Generale del Comune di Barbara, normata dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Barbara (AN) - piazza Marconi 7, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 452, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	96,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile in generale versa in scarse condizioni manutentive e necessita di un intervento di ristrutturazione sia internamente che esternamente, compresi gli impianti.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo di un edificio sito a Barbara, piazza Marconi, in contesto residenziale. Presenti nelle immediate vicinanze del centro storico di Barbara i principali servizi per la collettività. L'immobile dista circa 25 km da Senigallia, a cui è ben collegata per mezzo della strada regionale Arcevese SR360. L'immobile è costituito da un appartamento al piano secondo costituito da cucinino, soggiorno con camino, bagno e due camere. Al piano terzo presente una soffitta con accesso per mezzo di una botola dal solaio di sottotetto. Il bene è dotato di due balconi scoperti con accesso uno dalle camere, l'altro dalla zona giorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Ancona il 27/12/2007
Reg. gen. 34482 - Reg. part. 8596
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 120.000,00
N° repertorio: 103075
N° raccolta: 19605
- **Ipoteca legale** derivante da art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Ancona il 11/05/2009
Reg. gen. 10011 - Reg. part. 2316
Importo: € 86.304,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 43.152,42

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 07/10/2010
Reg. gen. 21738 - Reg. part. 12548
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Ancona il 28/01/2022
Reg. gen. 1450 - Reg. part. 932
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Ancona il 24/11/2023
Reg. gen. 25861 - Reg. part. 18283
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

