
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisci Annamaria, nell'Esecuzione Immobiliare 294/2023 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	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 294/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Geom. Bisci Annamaria, con studio in Piazza Guglielmo Marconi, 7 - 60043 - Cerreto d'Esi (AN), email studiobisci@fastwebnet.it, PEC a.bisci@pecgeometrian.it, Tel. 0732 678595, Fax 0732 770242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio) (Coord. Geografiche: 43.60649291814543, 13.365744782116964)

DESCRIZIONE

Negozio ubicato nella frazione di Castelferretti comune di Falconara Marittima, nel centro della suddetta frazione a circa km. 5,00 dal capoluogo. L'immobile è posizionato ad angolo tra Piazza Bissolati e Via XIV Luglio, in zona sono presenti negozi, mercati ed è posizionato in prossimità della Strada Statale n.76, dell'Autostrada A14 e dell'Aeroporto R. Sanzio.

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

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** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)

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)

Legale Rappresentante sig.**** Omissis ****

CONFINI

Il fabbricato è posto ad angolo tra Piazza Leonida Bissolati e Via XIV Luglio, con cui confina ed a sud-ovest con il mappale 244.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	54,46 mq	70,86 mq	1	70,86 mq	2,98 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/09/2010 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 238, Sub. 20 Categoria C1 Cl.2, Cons. 48 Superficie catastale 77 mq Rendita € 1.432,68 Piano T Graffato NO

Il subalterno n.20 è stato creato dalla fusione dei subalterni nn.13-17-18 per variazione per ristrutturazione - frazionamento e fusione del 16/09/2010 Prot. AN0181865.

DATI CATASTALI

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



								e			
	22	238	20		C1	2	48	77 mq	1432,86 €	T	NO

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di negozio, sito nel castello di Castelferretti, al piano terra ad angolo tra Via XIV Luglio e Piazza Bissolati. L'immobile è stato recentemente ristrutturato; nel 2010, presenta infissi finestre e porte finestre (vetrine) in legno con vetro termico, solai in legno a vista e finiture in mattone di laterizio faccia-vista, pavimenti in gres porcellanato. L'impianto di caldo freddo è fornito di due pompe di calore. Il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione, vedasi foto allegate.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Diritto prelazione Ministero dei Beni Culturali ai sensi del Decreto Legislativo n.42/2004.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile facente parte del castello di Castelferretti, esposto nell'angolo sud-est. Struttura portante in laterizio faccia-vista, solai in legno a vista travi e filetti in legno con elementi; pianelle in laterizio. Le pareti interne sono intonacate a civile, con particolari lasciati in mattone faccia-vista, gli infissi sono in legno con vetrocamera. Esistono gli impianti ed i relativi certificati sostituiti nella recente ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/10/2020
- Scadenza contratto: 30/09/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato con contratto di locazione dalla Ditta **** Omissis **** vedasi contratto allegato.



Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2004 al 30/03/2007	**** Omissis ****	Denuncia Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/06/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2007 al 27/10/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bucci Guido	30/03/2007	62565	18737
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona	17/04/2007	10556	5988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2010 al 25/06/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatini Stefano	27/09/2010	51764	20167
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ancona	05/10/2010	21553	12451



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.

In data 01/03/2024 è stata presentata la trascrizione dell'accettazione tacita all'eredità della sig.ra **** Omissis **** a cura del creditore procedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 27/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 14/01/2011
Reg. gen. 51345 - Reg. part. 20571
Quota: 1/1
Importo: € 440,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220,00
Rogante: Notaio Sabatini Stefano
Data: 13/01/2011
N° repertorio: 52345
N° raccolta: 20571

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Ancona il 23/12/2023
Reg. gen. 4990 - Reg. part. 456
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

In data 01/03/2024 sono state Trascritte sul subalterno 13 (origine del sub.20) le accettazioni tacite di eredità ai numeri Reg. Particolare e Reg Gen. 3032/4274 e 3033/4275, riferite all'atto Notarile Bucci Guido del 30/03/2007 rep.62565.

Vedasi relazione del Custode Giudiziario con ispezioni ipotecaria allegata datata 15/03/2024 e 27/06/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona SAT B1 ZUR 1 ZTO A Centro Storico
(facciate tutelate dalla Sovrintendenza).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Previa accesso agli atti in Municipio, sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

Permesso di Costruire n.11/2009 per Restauro e Ris. Conservativo;

Autorizzazione Sovrintendenza prot.2891/2010;

D.I.A. Prot. n.561/2010 Variante in corso d'opera;

Agibilità prot. 42916 del 27/09/2010.

I certificati degli impianti, vengono allegati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non c'è corrispondenza tra l'ultima variante e lo stato dei luoghi; ovvero non corrisponde la finestra nel vano wc e non è presente il tramezzo che divideva la cella frigorifera. Per sanare tale irregolarità dovrà essere presentata Scia in Sanatoria art. 37 T.U.380/2001 e Autorizzazione Sovrintendenza per beni culturali, i costi sono i seguenti. Oblazione per Scia € 1.032,00 + € 163,00 Diritti Segreteria + € 111,00 Diritti Segreteria per Paesaggistica, più presumibile parcella tecnica pari ad € 1.800,00 più iva e cassa, secondo quanto previsto per legge, per un totale approssimativo di € 3.106,00.



La variazione catastale è stata presentata dalla sottoscritta con autorizzazione del Giudice.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)
Negozio ubicato nella frazione di Castelferretti comune di Falconara Marittima, nel centro della suddetta frazione a circa km. 5,00 dal capoluogo. L'immobile è posizionato ad angolo tra Piazza Bissolati e Via XIV Luglio, in zona sono presenti negozi, mercati ed è posizionato in prossimità della Strada Statale n.76, dell'Autostrada A14 e dell'Aeroporto R. Sanzio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 238, Sub. 20, Categoria C1, Graffato NO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 100.664,00
Il valore commerciale del bene esecutato è stato determinato tenendo conto; dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione, delle finiture, degli impianti presenti e di ogni altro elemento utile, lo stesso viene determinato tenendo conto, sia del valore venale per conoscenza di mercato, agenzie, osservatorio immobiliare e per capitalizzazione del reddito.
Valore Capitalizzazione
Rendita annua lorda € 5.400,00 (da contratto)
Detrazioni: imposte tasse, manutenzioni, ammortamento, assicurazioni ecc. 25%
Rendita annua netta €(5.400,00-1.350,00) = € 4.050,00
Adottando un tasso di capitalizzazione del 4%
Il valore a capitalizzazione risulta € 101.250,00
Valore a Mercato
Superficie mq.70,86
Valore unitario parametrico €/mq 1.500,00
Stima valore di Mercato mq. (70,86 * 1.500) = € 106.290,00
La media dei valori ottenuti €(101.250,00 + 106.290,00)/2 = € 103.770,00
A tale valore, viene detratta la spesa per sanare l'irregolarità urbanistica riscontrata pari a € 3.106,00
Valutazione complessiva € (103.770,00-3.106,00) = € 100.664,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)	70,86 mq	1.420,60 €/mq	€ 100.664,00	100,00%	€ 100.664,00
Valore di stima:					€ 100.664,00



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.

Cerreto d'Esi, li 29/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisci Annamaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata, Pec avv,ti (Aggiornamento al 26/02/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale Operazioni Peritali (Aggiornamento al 13/03/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Accesso Atti, PdC, DIA e Agibilità (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto notarile di provenienza Notaio Stefano Sabatini
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura, Planimetria (Aggiornamento al 05/06/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Contratto di affitto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificazione Impianti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestazione Prestazioni Energetica
- ✓ N° 10 Foto - Fotografie



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)
Negozio ubicato nella frazione di Castelferretti comune di Falconara Marittima, nel centro della suddetta frazione a circa km. 5,00 dal capoluogo. L'immobile è posizionato ad angolo tra Piazza Bissolati e Via XIV Luglio, in zona sono presenti negozi, mercati ed è posizionato in prossimità della Strada Statale n.76, dell'Autostrada A14 e dell'Aeroporto R. Sanzio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 238, Sub. 20, Categoria C1, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Zona SAT B1 ZUR 1 ZTO A Centro Storico (facciate tutelate dalla Sovrintendenza).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 294/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Piazza L. Bissolati (angolo Via XIV Luglio)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 238, Sub. 20, Categoria C1, Graffato NO	Superficie	70,86 mq
Stato conservativo:	Trattasi di negozio, sito nel castello di Castelferretti, al piano terra ad angolo tra Via XIV Luglio e Piazza Bissolati. L'immobile è stato recentemente ristrutturato; nel 2010, presenta infissi finestre e porte finestre (vetrine) in legno con vetro termico, solai in legno a vista e finiture in mattone di laterizio faccia-vista, pavimenti in gres porcellanato. L'impianto di caldo freddo è fornito di due pompe di calore. Il tutto in ottimo stato di manutenzione e conservazione, vedasi foto allegate.		
Descrizione:	Negozio ubicato nella frazione di Castelferretti comune di Falconara Marittima, nel centro della suddetta frazione a circa km. 5,00 dal capoluogo. L'immobile è posizionato ad angolo tra Piazza Bissolati e Via XIV Luglio, in zona sono presenti negozi, mercati ed posizionato in prossimità della Strada Statale n.76, dell'Autostrada A14 e dell'Aeroporto R. Sanzio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ancona il 14/01/2011
Reg. gen. 51345 - Reg. part. 20571
Quota: 1/1
Importo: € 440,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220,00
Rogante: Notaio Sabatini Stefano
Data: 13/01/2011
N° repertorio: 52345
N° raccolta: 20571

