
TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cesareo Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2023 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.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
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	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 11/07/2023, il sottoscritto Ing. Cesareo Gianluca, con studio in Via Palombina Vecchia, 4 - 60015 - Falconara Marittima (AN), email gianlucacesareo@virgilio.it, PEC gianluca.cesareo@ingpec.eu, Tel. 336 598997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 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 Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 631

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della Perizia è costituito da un appartamento ubicato ai piani terra e interrato di un fabbricato residenziale. All'unità immobiliare si accede dalla corte esclusiva di proprietà mediante ingresso indipendente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 631

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



L'unità immobiliare oggetto di Perizia occupa l'intero piano terra di fabbricato residenziale in muratura portante, che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, ed è dotato di cantina al piano interrato. E' circondato su tre lati da corte esclusiva di proprietà e confina a sud con la Via Flaminia, mentre nei restanti lati con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CUCINA	14,43 mq	16,59 mq	1	16,59 mq	3,10 m	T
BAGNO	5,18 mq	2,96 mq	1	2,96 mq	3,10 m	T
CAMERA 1	11,84 mq	13,62 mq	1	13,62 mq	3,10 m	T
CAMERA 2	10,54 mq	12,12 mq	1	12,12 mq	3,10 m	T
SOGGIORNO	14,49 mq	16,66 mq	1	16,66 mq	3,10 m	T
INGRESSO - DISIMPEGNO	13,49 mq	15,51 mq	1	15,51 mq	3,10 m	T
SOTTOSCALA	1,84 mq	2,12 mq	0,20	0,42 mq	2,00 m	T
CANTINA	11,76 mq	13,52 mq	0,20	2,70 mq	1,80 m	INT.
CORTE ESCLUSIVA	181,20 mq	181,20 mq	0,18	32,62 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				113,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 61, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Graffato 5 - 1290
Dal 02/12/1988 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 61, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Graffato 4 - 1290
Dal 30/09/1989 al 21/02/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Graffato 4 - 1290



Dal 21/02/1997 al 17/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Graffato 4 - 1290
Dal 05/05/2006 al 08/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Graffato 4 - 1290 - 4
Dal 08/06/2011 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 Graffato 4 - 1290 - 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	61	3	2	A3	3	6	108 mq	464,81 €	S1-T	4 - 1287 - 4

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'unità immobiliare in oggetto, è discreto per quanto riguarda le parti strutturali carente invece per quanto riguarda le finiture. Al suo interno l'unità immobiliare in oggetto presenta un sufficiente livello conservativo sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica.

Lo stato conservativo del bene è nel suo complesso sufficiente essenzialmente dovuto alla sola cattiva conduzione del bene stesso

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima non presenta parti comuni alla restante porzione di fabbricato



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Relativamente all'immobile in oggetto non sono presenti servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato ed ampia corte esterna esclusiva che lo rende indipendente. All'unità immobiliare si accede tramite la corte con ingresso dalla via flaminia per mezzo di cancello in ferro su colonne in muratura; la corte esterna consente anche l'accesso carrabile. L'ingresso nel suo insieme risulta di un certo pregio. L'edificio di cui fa parte l'immobile di stima è complessivamente costituito da 3 piani fuori terra, primo e secondo e dal sottotetto per un totale di 3 unità immobiliari (una per piano).

La zona di ubicazione è nel comune di Falconara Marittima, in località Villanova, tra il centro e la Raffineria; zona facilmente raggiungibile in quanto prossima alle principali arterie di comunicazione e ben servita.

L'edificazione del fabbricato risale agli anni '40 del secolo scorso e sembrerebbe che originariamente fosse strutturato come villino indipendente di un certo pregio con corte esclusiva e sia stato successivamente frazionato. Originariamente nella zona sorgevano altri edifici della medesima tipologia; successivamente, verso la fine degli anni '60, sono stati edificati alcuni fabbricati a più piani con struttura in cemento armato.

Il fabbricato in oggetto ha struttura in muratura piena portante e solai di interpiano in latero cemento. La copertura del fabbricato è a tetto a e falde inclinate con tutta probabilità realizzato successivamente alla edificazione originaria. La struttura portante è in discreto stato di mantenimento e conservazione mentre la parte corticale esterna delle pareti necessita di interventi di ripristino.

L'altezza interna degli ambienti dell'appartamento è pari a 310 cm circa al piano terra mentre la cantina al piano interrato è alta 180 cm. Gli infissi esterni sono di varia tipologia in scadente stato di mantenimento ad eccezione di quello del bagno che è in buono stato, le persiane esterne sono in alluminio in sufficiente stato manutentivo. La pavimentazione è in gres in sufficiente stato di mantenimento; le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate ma bisognose di ripristini e ritinteggiatura. L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia murale installata all'interno del corridoio al piano terra; la distribuzione è a tubi sottotraccia ed i terminali di emissione sono costituiti da radiatori in alluminio a piastra.

L'impianto elettrico interno è di tipo con distribuzione in cavi sottotraccia e quadretto di appartamento con gli idonei interruttori di manovra e protezione dei circuiti; l'impianto è allacciato alla rete pubblica e necessita di interventi di manutenzione.

L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica così come l'impianto di scarico acque.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 23/02/1997 al 22/04/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/1997	9	300
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	03/03/1999		2436
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/04/2005 al 05/05/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massei Andrea	17/01/2005	4456	2639
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	18/01/2005		697
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2006 al 10/01/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massei Andrea	05/05/2006	6263	3951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ancona	08/05/2006		6992
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 18/01/2005
Reg. gen. 1067 - Reg. part. 210
Quota: 1000/1000
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Massei Andrea
Data: 17/01/2005
N° repertorio: 4457
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 08/05/2006
Reg. gen. 11789 - Reg. part. 2680
Quota: 1000/1000
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Massei Andrea
Data: 05/05/2006
N° repertorio: 6264
N° raccolta: 3952

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a ANCONA il 16/06/2023
Reg. gen. 13145 - Reg. part. 9204
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato, con ogni probabilità, negli anni '40 del secolo scorso e presso il Comune di Falconara Marittima non è presente licenza edilizia.

Relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stata presentata presso il Comune di Falconara Marittima una Cila in sanatoria in data 12 novembre 2013 per l'esecuzione di opere interne di divisori non riguardanti le strutture.

Lo stato dei luoghi è pienamente conforme sia alle planimetrie di detta sanatoria sia alle planimetrie catastali presenti presso il NCEU di Falconara Marittima.

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.

Poichè alla data della stesura della presente relazione tecnica non risulta disponibile il certificato energetico dell'immobile / APE, il sottoscritto CTU ha provveduto a redigerlo e ne produce copia allegata, al fine di completare la documentazione necessaria alla vendibilità dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene in oggetto fa parte di un condominio da costituire con le altre 2 unità immobiliari residenziali che compongono l'edificio e che hanno ingresso da altra corte.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 631
L'unità immobiliare oggetto della Perizia è costituito da un appartamento ubicato ai piani terra e interrato di un fabbricato residenziale. All'unità immobiliare si accede dalla corte esclusiva di proprietà mediante ingresso indipendente.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 4 - 1287 - 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 98.484,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 631	113,20 mq	870,00 €/mq	€ 98.484,00	100,00%	€ 98.484,00
				Valore di stima:	€ 98.484,00

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.

Falconara Marittima, li 12/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cesareo Gianluca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catastale del Bene (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto (Aggiornamento al 10/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CILA IN SANATORIA prot 47075 del 12/11/2013 (Aggiornamento al 10/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 631
L'unità immobiliare oggetto della Perizia è costituito da un appartamento ubicato ai piani terra e interrato di un fabbricato residenziale. All'unità immobiliare si accede dalla corte esclusiva di proprietà mediante ingresso indipendente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 4 - 1287 - 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Falconara Marittima (AN) - Via Flaminia 631		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3, Graffato 4 - 1287 - 4	Superficie	113,20 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'unità immobiliare in oggetto, è discreto per quanto riguarda le parti strutturali carente invece per quanto riguarda le finiture. Al suo interno l'unità immobiliare in oggetto presenta un sufficiente livello conservativo sia per quanto riguarda le finiture che la parte impiantistica. Lo stato conservativo del bene è nel suo complesso sufficiente essenzialmente dovuto alla sola cattiva conduzione del bene stesso		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della Perizia è costituito da un appartamento ubicato ai piani terra e interrato di un fabbricato residenziale. All'unità immobiliare si accede dalla corte esclusiva di proprietà mediante ingresso indipendente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
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 Titolo
Iscritto a Ancona il 18/01/2005
Reg. gen. 1067 - Reg. part. 210
Quota: 1000/1000
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Massei Andrea
Data: 17/01/2005
N° repertorio: 4457
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Ancona il 08/05/2006
Reg. gen. 11789 - Reg. part. 2680
Quota: 1000/1000
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Massei Andrea
Data: 05/05/2006
N° repertorio: 6264
N° raccolta: 3952

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a ANCONA il 16/06/2023
Reg. gen. 13145 - Reg. part. 9204
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

