

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cataldi Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 273/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 702.840,00	12

All'udienza del 13/02/2023, il sottoscritto Arch. Cataldi Daniele, con studio in Via Trento, 15 - 60123 - Ancona (AN), email danielecataldi@libero.it, PEC daniele.cataldi@archiworldpec.it, Tel. 071 20 70 026, 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** - Villetta ubicata a Senigallia (AN) - Puccini n. 20, piano T-1-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è situato in zona semicentrale e ben servita all'interno del Comune di Senigallia, a pochi minuti dal centro e dal mare. E' costituito da una villetta indipendente sviluppata su due livelli entrambi aventi pianta rettangolare con la stessa superficie, più una soffitta non abitabile.

In particolare il piano terra presenta due zone (aventi circa la stessa superficie) quella antistante in cui si collocano il garage ed altri due ambienti con altezza abitabile, mentre la parte retrostante ha altezza pari a ml 2,30 e per tale motivo può essere considerata come cantina.

L'abitazione è situata al piano primo ed è raggiungibile attraverso una scala esterna accessibile direttamente dalla corte esclusiva. E' composta da una zona notte di tre camere da letto ed un bagno e dalla zona giorno formata da un ampio ingresso da cui si accede al soggiorno, sala da pranzo, tinello, e cucina. Una scala a chiocciola, alla quale occorre ripristinare alcuni gradini, collega il garage direttamente all'abitazione ed alla soffitta.

I materiali e le finiture risultano di pregio, ma considerando l'epoca di realizzazione ad oggi possono considerarsi datati, i pavimenti sono in parquet per le camere ed in ceramica per gli altri ambienti così come i rivestimenti. Gli infissi esterni e le persiane sono in legno. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione, ma considerando la vetustà dell'immobile occorre eseguire opere di manutenzione sia interna che esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Villetta ubicata a Senigallia (AN) - Puccini n. 20, piano T-1-2

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 250/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

CONFINI

Il fabbricato si affaccia su tutti i lati sulla corte comune a tutti i sub. La corte confina:

- a sud-est con Via Puccini;
- a sud-ovest con il camminamento pedonale che sfocia su Via P. da Palestrina;
- a nord-ovest con altra proprietà mappale 1270;
- a nord-est con altra proprietà mappale 907.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	33,08 mq	42,90 mq	0,50	21,45 mq	0,00 m	T
Porzione abitabile	36,66 mq	48,32 mq	1	48,32 mq	0,00 m	T
Porzione cantina	77,27 mq	101,66 mq	0,30	30,50 mq	2,30 m	T
Abitazione	151,00 mq	193,10 mq	1	193,10 mq	0,00 m	1
Balconi	50,10 mq	52,00 mq	0,25	13,00 mq	0,00 m	1
Soffitta	74,30 mq	91,24 mq	0,20	18,25 mq	0,00 m	2
Corte	360,00 mq	360,00 mq	0,08	28,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				353,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				353,42 mq		

L'immobile pur essendo già costituito da 3 subalterni non è comodamente frazionabile poiché per rendere le unità autonome sia dal punto di vista impiantistico che di comunicazione occorre eseguire delle opere con conseguente impegno economico. Inoltre poiché si tratta di una villetta risulta più appetibile collocarla sul mercato come lotto unico.

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	822	1		C6	6	35 mq	42,00 mq	112,07 €	T	
	6	822	2		A2	2	5,5 vani		440,28 €	T	
	6	822	3		A2	5	9 vani	244 mq	1208,51 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale e pertanto dovrà essere eseguita la variazione catastale DOCFA per l'aggiornamento delle unità. Si precisa che il piano terra riporta per tutta l'unità un'altezza pari a ml 2,30, ma solo la porzione posteriore presenta tale altezza e non presentando i requisiti di abitabilità può essere considerata come cantina.

Tutte le difformità presenti potranno essere sistemate presentando, a seguito della pratica di sanatoria, pratica di variazione catastale che prevede un costo stimato in € 1.000,00 comprensivo di bolli catastali e compenso del tecnico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta un discreto stato di manutenzione, ma considerando la sua vetustà necessita di interventi di manutenzione sia interna che esterna. anche per quanto riguarda gli impianti, in particolare quello termico da tempo in disuso.

PARTI COMUNI

La corte è un bene comune a tutti i subalterni presenti all'interno del fabbricato. Non esistono regolamenti condominiali e tabelle millesimali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Stuttura mista.
Solai in laterocemento.
Tetto a falde con manto di copertura in tegole.
Facciate con paramento faccia vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1962 al 13/01/1978	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Mazzetti	26/05/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	07/06/1962	3404	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1978 al 07/03/2003	**** Omissis ****	convenzione matrimoniale per la comunione dei beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Mazzetti	14/01/1978	24538	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	13/03/1978	1858	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2003 al 06/07/2011	**** Omissis ****	separazione consensuale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ancona	08/03/2003	404/3	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/05/2003	5900	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2011	**** Omissis **** E per successiva rettifica alla nota di trascrizione**	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Senigallia	19/09/2012	11688	990

****Per successione di **** Omissis **** l'immobile si devolveva a favore dei quattro figli ma la successione sopra indicata veniva trascritta solo per i diritti di 250/1000 alla **** Omissis ****.**

In virtù di rettifica della nota di trascrizione di cui sopra in data 10/11/2015 al numero 13369, l'eredità veniva trascritta a favore dei quattro figli ** Omissis ****.**

In riferimento alla successione si precisa che non risultano trascritte accettazione tacita di eredità e accettazione espressa di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **sequestro conservativo**
Trascritto a Ancona il 24/11/2017
Reg. gen. 15225 - Reg. part. -
Quota: 250/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **pignoramento**
Trascritto a Ancona il 11/01/2023
Reg. gen. 255 - Reg. part. -
Quota: 250/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.
- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €. Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

Si rinvia alla relazione notarile agli atti e all'ispezione ipotecaria sintetica (ALL.7).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta autorizzato con Concessione Edilizia n. 459/64 e successiva variante n. 313/66. Da documentazione agli atti in data 20/10/1965 è stata richiesta l'abitabilità e in data 04/03/1966 è stata rilasciata (ALL. 8).

Sono presenti delle difformità relative a modifiche della distribuzione interna in particolar modo al piano terra. Non è stato possibile visionare l'ambiente soffitta. Si segnala inoltre che catastalmente il piano terra riporta un'altezza pari a 2,30 ml per tutto il piano, da sopralluogo il garage e la porzione adiacente sono più alte (individuata nella planimetria della Concessione come ambulatorio/sala attesa) mentre per la restante porzione si conferma tale altezza. Si evidenzia che tutto il piano terra è erroneamente accatastato come abitazione.

Per tali motivi andrà presentata pratica edilizia in sanatoria il cui costo viene stimato in € 3.000,00 comprensivo di diritti di segreteria, sanzione amministrativa e compenso del tecnico.

Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per quanto riguarda l'APE non può essere emesso e si allega dichiarazione (ALL.9).

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. Oltre a reperire informazioni presso gli operatori del settore immobiliare della zona è stata effettuata un'analisi di immobili ricadenti all'interno della stessa area o zone limitrofe, aventi caratteristiche dimensionali, architettoniche e strutturali pressoché confrontabili a quello di cui trattasi. Inoltre si sono analizzati i valori di mercato, ad oggi disponibili, relativi al primo semestre 2023 riportati nella banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatti a cura dell'Agenzia del Territorio.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Senigallia (AN) - Puccini n. 20, piano T-1-2

L'immobile oggetto di stima è situato in zona semicentrale e ben servita all'interno del Comune di Senigallia, a pochi minuti dal centro e dal mare. E' costituito da una villetta indipendente sviluppata su due livelli entrambi aventi pianta rettangolare con la stessa superficie, più una soffitta non abitabile. In particolare il piano terra presenta due zone (aventi circa la stessa superficie) quella antistante in cui si collocano il garage ed altri due ambienti con altezza abitabile, mentre la parte retrostante ha altezza pari a ml 2,30 e per tale motivo può essere considerata come cantina. L'abitazione è situata al piano primo ed è raggiungibile attraverso una scala esterna accessibile direttamente dalla corte esclusiva. E' composta da una zona notte di tre camere da letto ed un bagno e dalla zona giorno formata da un ampio ingresso da cui si accede al soggiorno, sala da pranzo, tinello, e cucina. Una scala a chiocciola, alla quale occorre ripristinare alcuni gradini, collega il garage direttamente all'abitazione ed alla soffitta. I materiali e le finiture risultano di pregio, ma considerando l'epoca di realizzazione ad oggi possono considerarsi datati, i pavimenti sono in parquet per le camere ed in ceramica per gli altri ambienti così come i rivestimenti. Gli infissi esterni e le persiane sono in legno. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione, ma considerando la vetustà dell'immobile occorre eseguire opere di manutenzione sia interna che esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 822, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 822, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 822, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (250/1000)

Valore di stima del bene: € 706.840,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Senigallia (AN) - Puccini n. 20, piano T-1-2	353,42 mq	2.000,00 €/mq	€ 706.840,00	100,00%	€ 706.840,00
Valore di stima:					€ 706.840,00

Valore di stima: € 706.840,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
pratica edilizia	3000,00	€
pratica catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 702.840,00

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 07/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cataldi Daniele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute raccomandate
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure storiche
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ortofoto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria sintetica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Pratiche edilizie

✓ N° 9 Altri allegati - Dichiarazione APE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Senigallia (AN) - Puccini n. 20, piano T-1-2

L'immobile oggetto di stima è situato in zona semicentrale e ben servita all'interno del Comune di Senigallia, a pochi minuti dal centro e dal mare. E' costituito da una villetta indipendente sviluppata su due livelli entrambi aventi pianta rettangolare con la stessa superficie, più una soffitta non abitabile. In particolare il piano terra presenta due zone (aventi circa la stessa superficie) quella antistante in cui si collocano il garage ed altri due ambienti con altezza abitabile, mentre la parte retrostante ha altezza pari a ml 2,30 e per tale motivo può essere considerata come cantina. L'abitazione è situata al piano primo ed è raggiungibile attraverso una scala esterna accessibile direttamente dalla corte esclusiva. E' composta da una zona notte di tre camere da letto ed un bagno e dalla zona giorno formata da un ampio ingresso da cui si accede al soggiorno, sala da pranzo, tinello, e cucina. Una scala a chiocciola, alla quale occorre ripristinare alcuni gradini, collega il garage direttamente all'abitazione ed alla soffitta. I materiali e le finiture risultano di pregio, ma considerando l'epoca di realizzazione ad oggi possono considerarsi datati, i pavimenti sono in parquet per le camere ed in ceramica per gli altri ambienti così come i rivestimenti. Gli infissi esterni e le persiane sono in legno. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione, ma considerando la vetustà dell'immobile occorre eseguire opere di manutenzione sia interna che esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 822, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 822, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 822, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (250/1000)

Prezzo base d'asta: € 702.840,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 702.840,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Senigallia (AN) - Puccini n. 20, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	250/1000
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 822, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 6, Part. 822, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 6, Part. 822, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	353,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un discreto stato di manutenzione, ma considerando la sua vetustà necessita di interventi di manutenzione sia interna che esterna.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è situato in zona semicentrale e ben servita all'interno del Comune di Senigallia, a pochi minuti dal centro e dal mare. E' costituito da una villetta indipendente sviluppata su due livelli entrambi aventi pianta rettangolare con la stessa superficie, più una soffitta non abitabile. In particolare il piano terra presenta due zone (aventi circa la stessa superficie) quella antistante in cui si collocano il garage ed altri due ambienti con altezza abitabile, mentre la parte retrostante ha altezza pari a ml 2,30 e per tale motivo può essere considerata come cantina. L'abitazione è situata al piano primo ed è raggiungibile attraverso una scala esterna accessibile direttamente dalla corte esclusiva. E' composta da una zona notte di tre camere da letto ed un bagno e dalla zona giorno formata da un ampio ingresso da cui si accede al soggiorno, sala da pranzo, tinello, e cucina. Una scala a chiocciola, alla quale occorre ripristinare alcuni gradini, collega il garage direttamente all'abitazione ed alla soffitta. I materiali e le finiture risultano di pregio, ma considerando l'epoca di realizzazione ad oggi possono considerarsi datati, i pavimenti sono in parquet per le camere ed in ceramica per gli altri ambienti così come i rivestimenti. Gli infissi esterni e le persiane sono in legno. Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione, ma considerando la vetustà dell'immobile occorre eseguire opere di manutenzione sia interna che esterna		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		