

TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Branca Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2017 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2017 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



INCARICO

All'udienza del 19/04/2023, il sottoscritto Ing. Branca Claudio, con studio in Via Guglielmo Marconi, 91 - 60125 - Ancona (AN), email clbranc@libero.it, PEC claudio.branca@ingpec.eu, Tel. 071 52535, Fax 071 52535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2023 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 Poggio San Marcello (AN) - Contrada Gioncare n.39

DESCRIZIONE

Tale lotto è composto dai seguenti immobili:

A - APPARTAMENTO

L'appartamento è composto da alcune stanze al piano terra e primo dell'edificio plurifamiliare comunicanti con il vano scala comune, accessibile dal lato Sud. Le stanze confinano a nord e ad est con la corte esclusiva, su cui si affacciano, e a ovest con la scala comune.

A1- LOCALI DI SGOMBERO

I locali sono posti al piano seminterrato dell'edificio plurifamiliare, con accesso diretto dalla corte esclusiva. Il lato a sud è contro terra, a ovest confina con altra proprietà, gli altri lati confinano con la corte.

A2- CORTE ESCLUSIVA

La corte racchiude una porzione di terreno attorno all'edificio; confina a Sud col ciglio stradale, a ovest con altra proprietà, a nord e ad est con altri terreni dello stesso proprietario, non oggetto della presente procedura.

Di seguito si porta distintamente per l'appartamento (A), il locale sgombero (A1) e la corte esclusiva (A2) quanto segue:

BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, NELLA QUALE SARANNO INDICATI TRA L'ALTRO, OLTRE ALLE CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL BENE - (QUALI LA COMPOSIZIONE INTERNA, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI RIFINITURA, COMPRESA INDICAZIONE IMPIANTISTICA ETC):

- LE CARATTERISTICHE GENERALI DEL CONDOMINIO O COMPLESSO DI CUI FA PARTE IL

LOTTO;

- LE SUPERFICI, ALTEZZE ED EVENTUALI VOLUMI;

- LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE;

- L'UBICAZIONE ECONOMICA;

- OGNI ALTRA INFORMATIVA CHE L'ESPERTO RITERRÀ OPPORTUNA OD UTILE FORNIRE PER COMPLETEZZA DELLA DESCRIZIONE O PERIZIA

A - APPARTAMENTO

L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare: l'immobile ha spesse pareti perimetrali in pietra e mattoni intonacate solo all'interno, solai con travi in legno a vista e pianelle in laterizio, tetto a falda con manto di copertura in coppi. Dall'ingresso comune si accede ad un soggiorno di 13.3 mq dal quale si ha accesso ad un sottoscala, un terrazzo di 12 mq sul lato nord, verso valle, e ad una camera da letto di 10 mq sul lato sud, verso

la strada. Tornando all'ingresso comune e prendendo la scala per il piano di sopra, sul pianerottolo di interpiano si trova il wc comune, ricavato in un piccolo volume aggettante sull'esterno. Salendo al primo piano si trova una ulteriore stanza da letto di 13 mq adiacente all'arrivo della scala; gli altri locali sono di altra proprietà. Le stanze hanno altezza interna di 2.60 m e presentano pavimenti e battiscopa; nel soggiorno è presente un camino. L'immobile è privo di impianto termico.



A1- LOCALI DI SGOMBERO

I locali di sgombero al piano seminterrato dell'edificio sono costituiti da diversi ambienti: dalla corte esterna si accede a degli spazi ricavati all'interno di piccoli volumi aggiunti ed addossati all'edificio principale, con questo comunicanti. Sulla corte si aprono tre porte: la prima verso il lato controterra conduce ad un piccolo magazzino di 6 mq ad uso legnaia, collegato nella porzione più interna ad una stanza voltata di 13.6 mq ad uso cantina; la seconda dà su un piccolo vano di 3 mq che conduce ad un magazzino di 8.5 mq e ad un locale di 7.3 mq ad uso cantina; la terza conduce ad un ripostiglio di 9 mq posto al di sotto del terrazzo del soggiorno. I locali hanno altezza media di circa 2.60 m e non sono comunicanti con l'appartamento superiore. Alcune pareti sono sbiancate, altre presentano pietra e mattoni a vista; il pavimento è in cemento a vista, gli infissi in legno. Lo stato conservativo è normale.

A2 - CORTE ESCLUSIVA

La corte esclusiva è costituita da una piccola porzione di terreno attorno all'edificio dalla quale si accede ai locali di sgombero al piano seminterrato: tale superficie, lasciata a prato, è ad oggi solo parzialmente delimitata con una recinzione dai terreni limitrofi di altri proprietari ma non è delimitata dalle adiacenti particelle dello stesso proprietario quali la 499 (non oggetto della procedura) e la 356 (facente parte del lotto B della presente procedura), alle quali dà accesso dalla strada.

Attualmente non sono presenti servitù di passaggio in quanto le particelle sono tutte dello stesso proprietario, ma a seguito della divisione si profila l'ipotesi di dover provvedere alla ripermetrazione delle corti e all'eventuale creazione di una servitù di passaggio sulle particelle 492 e 499 a favore della particella 356, altrimenti interclusa.

L'ubicazione economica del lotto, facendo riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è la seguente:

- Comune di Poggio San Marcello
- fascia/zona EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA (codice R1, microzona n.1)
- tipologia prevalente: non presente
- destinazione d'uso residenziale

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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 Poggio San Marcello (AN) - Contrada Gioncare n.39

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile abitativo è dito in un piccolo edificio in condominio con altro proprietario **** Omissis **** e quindi confina con gli spazi comuni e con l'altra porzione di diversa proprietà appena detta. L'immobile è circondato sui tre lati dal terreno distinto con la part.492 della stessa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,24 mq	48,91 mq	1	48,91 mq	2,60 m	
Cantina	52,40 mq	72,10 mq	0,25	18,02 mq	2,60 m	
Terrazza	11,92 mq	11,92 mq	0,30	3,58 mq	0,00 m	
Corte Esclusiva	48,91 mq	48,91 mq	0,1	4,89 mq	0,00 m	
Corte Esclusiva	102,75 mq	102,75 mq	0,02	2,06 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	77,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	77,46 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1999 al 28/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 34, Sub. 1 Categoria A3
Dal 28/07/2000 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 34, Sub. 1 Categoria A3
Dal 05/10/2007 al 21/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 34, Sub. 1 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	34	1		A3						
	12	492			T						
	12	493			A3						

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 è normale

L'edificio è di vecchia data ed all'attualità sono presenti delle lesioni sia sulle murature che sul pavimento,



soprattutto nella zona del piano seminterrato.

Come sono presenti mattonelle di rivestimento distaccatesi dalla parete nell'ambito della cucina.

L'immobile, nel suo complesso, sia nella parte privata che in quella condominiale, vista l'età e nonostante sia stato conservato in condizioni normali dalla proprietà, necessità di futura attività di ristrutturazione



PARTI COMUNI

Sulla base della documentazione catastale dell'Agenzia del Territorio, l'appartamento risulta avere ingresso e scala in comune così come anche il wc in comune.

In merito al wc che attualmente è in comune con altro immobile dello stesso stabile, si è considerata la possibilità di realizzare un nuovo bagno esclusivo all'interno del piano terra, con riduzione della dimensione della cucina (soluzione 1) o camera del piano terra (soluzione 2) per ottenere così un nuovo bagno e, con la soluzione 2 al posto della camera che viene ridotta di dimensione, ottenere un locale utilizzabile come studio mentre con la soluzione 1 sia ha solo la riduzione della cucina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Attualmente non sono presenti servitù di passaggio in quanto le particelle sono tutte dello stesso proprietario, ma ai fini della vendita con procedura esecutiva e la formazione di differenti lotti di vendita per l'immobile in oggetto e quello affianco poco distante (particella 356) sempre di tale proprietario, potrebbe chiedersi la creazione di una servitù di passaggio sulle particelle 492 e 499 a favore della particella 356, altrimenti il piano seminterrato della particella 356 rimarrebbe intercluso all'accesso carrabile alla sua corte e al locale di sgombero sempre del piano seminterrato.

Di fatto, l'immobile distinto al foglio 12 part.356 dispone già di una corte circostante l'immobile. L'accesso al piano terra di questo avviene dalla strada senza difficoltà di sorte e l'accesso al piano seminterrato non necessita obbligatoriamente di un accesso carrabile in quanto non è un locale garage ma è esclusivamente un locale di sgombero con intorno una sua piccola corte esclusiva e quindi la possibilità di accesso pedonale dal piano terra al piano seminterrato potrà avvenire con la realizzazione di una scala interna e/o esterna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A - APPARTAMENTO

L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare: l'immobile ha spesse pareti perimetrali in pietra e mattoni intonacate solo all'interno, solai con travi in legno a vista e pianelle in laterizio, tetto a falda con manto di copertura in coppi. Dall'ingresso comune si accede ad un soggiorno di 13.3 mq dal quale si ha accesso ad un sottoscala, un terrazzo di 12 mq sul lato nord, verso valle, e ad una camera da letto di 10 mq sul lato sud, verso la strada. Tornando all'ingresso comune e prendendo la scala per il piano di sopra, sul pianerottolo di interpiano si trova il wc comune, ricavato in un piccolo volume aggettante sull'esterno. Salendo al primo piano si trova una ulteriore stanza da letto di 13 mq adiacente all'arrivo della scala; gli altri locali sono di altra proprietà. Le stanze hanno altezza interna di 2.60 m e presentano pavimenti e battiscopa; nel soggiorno è presente un camino. L'immobile è privo di impianto termico.



A1- LOCALI DI SGOMBERO

I locali di sgombero al piano seminterrato dell'edificio sono costituiti da diversi ambienti: dalla corte esterna si accede a degli spazi ricavati all'interno di piccoli volumi aggiunti ed addossati all'edificio principale, con questo comunicanti. Sulla corte si aprono tre porte: la prima verso il lato controterra conduce ad un piccolo magazzino di 6 mq ad uso legnaia, collegato nella porzione più interna ad una stanza voltata di 13.6 mq ad uso cantina; la seconda dà su un piccolo vano di 3 mq che conduce ad un magazzino di 8.5 mq e ad un locale di 7.3 mq ad uso cantina; la terza conduce ad un ripostiglio di 9 mq posto al di sotto del terrazzo del soggiorno. I locali hanno altezza media di circa 2.60 m e non sono comunicanti con l'appartamento superiore. Alcune pareti sono sbiancate, altre presentano pietra e mattoni a vista; il pavimento è in cemento a vista, gli infissi in legno. Lo stato conservativo è normale.

A2 - CORTE ESCLUSIVA

La corte esclusiva è costituita da una piccola porzione di terreno attorno all'edificio dalla quale si accede ai locali di sgombero al piano seminterrato: tale superficie, lasciata a prato, è ad oggi solo parzialmente delimitata con una recinzione dai terreni limitrofi di altri proprietari ma non è delimitata dalle adiacenti particelle dello stesso proprietario quali la 499 (non oggetto della procedura) e la 356 (facente parte del lotto B della presente procedura), alle quali dà accesso dalla strada.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo condotto l'immobile è risultato non occupato, così come dichiarato dal marito della Sig.ra **** Omissis ****: "L'immobile sito al civico 39 è utilizzato saltuariamente dai proprietari"
In base alla documentazione agli atti e alle dichiarazioni rese dal marito della Sig.ra **** Omissis **** non risulta presente nessun contratto di affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2007	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/07/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIUSEPPE OLMI	28/07/2000	134001/20263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO GLI IMMOBILI ERANO DI PROPRIETA' DEI SIGNORI: **** Omissis ****, NATO A POGGIO SAN MARCELLO IL **** Omissis **** (PROPRIETA' PER 2/12) E **** Omissis **** NATA A ROSORA IL **** Omissis **** (PROPRIETA' PER 5/12)

DALLA DATA DEL RICONGIUMENTO DI USUFRUTTO LA SIGNORA
 PROPRIETARIA COSI' COME DEDOTTO DA CERTIFICATO NOTARILE ALLEGATO

DIVENTA INTERA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a ANCONA il 01/06/2011
 Reg. gen. 11312 - Reg. part. 2396
 Importo: € 560.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
 Trascritto a ANCONA il 05/08/2000
 Reg. gen. 15543 - Reg. part. 10283

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ANCONA il 07/04/2017
Reg. gen. 6598 - Reg. part. 4400



NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 27.02.2009 adeguato al PPAR prevede:
"Sottozona Urbanistica B2 di saturazione di cui all'art.21 delle NTA

I terreni distinti al foglio 12 mappali 356-34 sub.1 graffato mappali 492-493 sono soggetti al Vincolo Idrogeologico di cui al RD n.3267/1923.

Il tutto così come da certificato di destinazione urbanistica n.14/2017 già nella documentazione di procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Nel registro dell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale in merito all'immobile in oggetto non risultano pratiche presentate.

Trattandosi di un fabbricato ante 1967 e non risultano titoli abilitativi in capo all'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



L'APE identifica l'immobile in classe energetica G ed è stato redatto dall'Ing. Babini Antonella in data 08/03/2018 e con ricevuta di avvenuta trasmissione alla Regione Marche con il numero 2018-6897.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Durante il sopralluogo effettuato, a tale domanda fatta al marito della proprietaria # risultato che non ci sono vincoli od oneri condominiali

''' è



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato aggiornato il fascicolo di questo lotto C in quanto effettuato l'aggiornamento dei valori tenendo anche conto dei costi per la realizzazione del servizio igienico privato con importo da ripartire tra l'unità immobiliare oggetto della presente procedura e l'altra unità immobiliare di altra proprietà non oggetto di procedura ma con locale servizio igienico in comunione.

Il valore di tale lotto C, nonostante ciò, è rimasto immutato

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Contrada Gioncare n.39
Tale lotto è composto dai seguenti immobili: A - APPARTAMENTO L'appartamento è composto da alcune stanze al piano terra e primo dell'edificio plurifamiliare comunicanti con il vano scala comune, accessibile dal lato Sud. Le stanze confinano a nord e ad est con la corte esclusiva, su cui si affacciano, e a ovest con la scala comune. A1- LOCALI DI SGOMBERO I locali sono posti al piano seminterrato dell'edificio plurifamiliare, con accesso diretto dalla corte esclusiva. Il lato a sud è contro terra, a ovest confina con altra proprietà, gli altri lati confinano con la corte. A2- CORTE ESCLUSIVA La corte racchiude una porzione di terreno attorno all'edificio; confina a Sud col ciglio stradale, a ovest con altra proprietà, a nord e ad est con altri terreni dello stesso proprietario, non oggetto della presente procedura. Di seguito si porta distintamente per l'appartamento (A), il locale sgombero (A1) e la corte esclusiva (A2) quanto segue: BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, NELLA QUALE SARANNO INDICATI TRA L'ALTRO, OLTRE ALLE CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL BENE - (QUALI LA COMPOSIZIONE INTERNA, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI RIFINITURA, COMPRESA INDICAZIONE IMPIANTISTICA ETC): - LE CARATTERISTICHE GENERALI DEL CONDOMINIO O COMPLESSO DI CUI FA PARTE IL LOTTO; - LE SUPERFICI, ALTEZZE ED EVENTUALI VOLUMI; - LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE; - L'UBICAZIONE ECONOMICA; - OGNI ALTRA INFORMATIVA CHE L'ESPERTO RITERRÀ OPPORTUNA OD UTILE FORNIRE PER COMPLETEZZA DELLA DESCRIZIONE O PERIZIA A - APPARTAMENTO L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare: l'immobile ha spesse pareti perimetrali in pietra e mattoni intonacate solo all'interno, solai con travi in legno a vista e pianelle in laterizio, tetto a falda con manto di copertura in coppi. Dall'ingresso comune si accede ad un soggiorno di 13.3 mq dal quale si ha accesso ad un sottoscala, un terrazzo di 12 mq sul lato nord, verso valle, e ad una camera da letto di 10 mq sul lato sud, verso la strada. Tornando all'ingresso comune e prendendo la scala per il piano di sopra, sul pianerottolo di interpiano si trova il wc comune, ricavato in un piccolo volume aggettante sull'esterno. Salendo al primo piano si trova una ulteriore stanza da letto di 13 mq adiacente all'arrivo della scala; gli altri locali sono di altra proprietà. Le stanze hanno altezza interna di 2.60 m e presentano pavimenti e battiscopa; nel soggiorno è presente un camino. L'immobile è privo di impianto termico. A1- LOCALI DI SGOMBERO I locali di sgombero al piano seminterrato dell'edificio sono costituiti da diversi ambienti: dalla corte esterna si accede a degli spazi ricavati all'interno di piccoli volumi aggiunti ed addossati all'edificio principale, con questo comunicanti. Sulla corte si aprono tre porte: la prima verso il lato controterra conduce ad un piccolo magazzino di 6 mq ad uso legnaia, collegato nella porzione più interna ad una stanza voltata di 13.6 mq ad uso cantina; la seconda dà su un piccolo vano di 3 mq che conduce ad un magazzino di 8.5 mq e ad locale di 7.3 mq ad uso cantina; la terza conduce ad un ripostiglio di 9 mq posto al di sotto del terrazzo del soggiorno. I locali hanno altezza media di circa 2.60 m e non sono comunicanti con l'appartamento superiore. Alcune pareti sono sbiancate, altre presentano pietra e mattoni a vista; il pavimento è in cemento a vista, gli infissi in legno. Lo stato conservativo è normale. A2 - CORTE ESCLUSIVA La corte esclusiva è costituita da una piccola porzione di terreno attorno all'edificio dalla quale si accede ai locali di sgombero al piano seminterrato: tale superficie, lasciata a prato, è ad oggi solo parzialmente delimitata con una recinzione dai terreni limitrofi di altri proprietari ma non è delimitata dalle adiacenti particelle dello stesso proprietario quali la 499 (non oggetto della procedura) e la 356 (facente parte del



lotto B della presente procedura), alle quali dà accesso dalla strada. Attualmente non sono presenti servitù di passaggio in quanto le particelle sono tutte dello stesso proprietario, ma a seguito della divisione si profila l'ipotesi di dover provvedere alla riperimetrazione delle corti e all'eventuale creazione di una servitù di passaggio sulle particelle 492 e 499 a favore della particella 356, altrimenti interclusa. L'ubicazione economica del lotto, facendo riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è la seguente: - Comune di Poggio San Marcello - fascia/zona EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA (codice R1, microzona n.1) - tipologia prevalente: non presente - destinazione d'uso residenziale

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 34, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 492, Categoria T - Fg. 12, Part. 493, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 21.600,00

Per tenere nella dovuta considerazione tutte le caratteristiche dell'immobile in oggetto (posizione e collocazione, distribuzione dell'alloggio, età, qualità e stato di conservazione, assenza dell'impianto di riscaldamento) si è determinato un coefficiente correttivo da applicare pari a 0,65 vista la presenza del nuovo bagno privato.

Il valore medio di mercato ad oggi disponibile, relativo alla banca dati delle quotazioni immobiliari del 2022 secondo semestre da parte dell'Agenzia delle Entrate è di 500 €/mq;

poiché il coefficiente correttivo è 0,65 si ottiene:

Valore immobile: 77,46 mq x 500 €/mq x 0,65 = € 25.174,50

A tale valore va detratto il 50% del costo stimato per la realizzazione del nuovo bagno privato:

Quindi, il valore stimato dell'immobile diventa:

€ 25.174,50 - € 7.200,00/2 = € 21.574,50 arrotondato all'importo di € 21.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Poggio San Marcello (AN) - Contrada Gioncare n.39	77,46 mq	278,85 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
				Valore di stima:	€ 21.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 21/09/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 07/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto delle due soluzioni possibili di realizzazione di un servizio igienico autonomo (Aggiornamento al 21/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione in risposta ai Quesiti del Giudice (Aggiornamento al 20/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Contrada Gioncare n.39
Tale lotto è composto dai seguenti immobili: A - APPARTAMENTO L'appartamento è composto da alcune stanze al piano terra e primo dell'edificio plurifamiliare comunicanti con il vano scala comune, accessibile dal lato Sud. Le stanze confinano a nord e ad est con la corte esclusiva, su cui si affacciano, e a ovest con la scala comune. A1- LOCALI DI SGOMBERO I locali sono posti al piano seminterrato dell'edificio plurifamiliare, con accesso diretto dalla corte esclusiva. Il lato a sud è contro terra, a ovest confina con altra proprietà, gli altri lati confinano con la corte. A2- CORTE ESCLUSIVA La corte racchiude una porzione di terreno attorno all'edificio; confina a Sud col ciglio stradale, a ovest con altra proprietà, a nord e ad est con altri terreni dello stesso proprietario, non oggetto della presente procedura. Di seguito si porta distintamente per l'appartamento (A), il locale sgombero (A1) e la corte esclusiva (A2) quanto segue: BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, NELLA QUALE SARANNO INDICATI TRA L'ALTRO, OLTRE ALLE CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL BENE - (QUALI LA COMPOSIZIONE INTERNA, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI RIFINITURA, COMPRESA INDICAZIONE IMPIANTISTICA ETC): - LE CARATTERISTICHE GENERALI DEL CONDOMINIO O COMPLESSO DI CUI FA PARTE IL LOTTO; - LE SUPERFICI, ALTEZZE ED EVENTUALI VOLUMI; - LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE; - L'UBICAZIONE ECONOMICA; - OGNI ALTRA INFORMATIVA CHE L'ESPERTO RITERRÀ OPPORTUNA OD UTILE FORNIRE PER COMPLETEZZA DELLA DESCRIZIONE O PERIZIA A - APPARTAMENTO L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare: l'immobile ha spesse pareti perimetrali in pietra e mattoni intonacate solo all'interno, solai con travi in legno a vista e pianelle in laterizio, tetto a falda con manto di copertura in coppi. Dall'ingresso comune si accede ad un soggiorno di 13.3 mq dal quale si ha accesso ad un sottoscala, un terrazzo di 12 mq sul lato nord, verso valle, e ad una camera da letto di 10 mq sul lato sud, verso la strada. Tornando all'ingresso comune e prendendo la scala per il piano di sopra, sul pianerottolo di interpiano si trova il wc comune, ricavato in un piccolo volume aggettante sull'esterno. Salendo al primo piano si trova una ulteriore stanza da letto di 13 mq adiacente all'arrivo della scala; gli altri locali sono di altra proprietà. Le stanze hanno altezza interna di 2.60 m e presentano pavimenti e battiscopa; nel soggiorno è presente un camino. L'immobile è privo di impianto termico. A1- LOCALI DI SGOMBERO I locali di sgombero al piano seminterrato dell'edificio sono costituiti da diversi ambienti: dalla corte esterna si accede a degli spazi ricavati all'interno di piccoli volumi aggiunti ed addossati all'edificio principale, con questo comunicanti. Sulla corte si aprono tre porte: la prima verso il lato controterra conduce ad un piccolo magazzino di 6 mq ad uso legnaia, collegato nella porzione più interna ad una stanza voltata di 13.6 mq ad uso cantina; la seconda dà su un piccolo vano di 3 mq che conduce ad un magazzino di 8.5 mq e ad locale di 7.3 mq ad uso cantina; la terza conduce ad un ripostiglio di 9 mq posto al di sotto del terrazzo del soggiorno. I locali hanno altezza media di circa 2.60 m e non sono comunicanti con l'appartamento superiore. Alcune pareti sono sbiancate, altre presentano pietra e mattoni a vista; il pavimento è in cemento a vista, gli infissi in legno. Lo stato conservativo è normale. A2 - CORTE ESCLUSIVA La corte esclusiva è costituita da una piccola porzione di terreno attorno all'edificio dalla quale si accede ai locali di sgombero al piano seminterrato: tale superficie, lasciata a prato, è ad oggi solo parzialmente delimitata con una recinzione dai terreni limitrofi di altri proprietari ma non è delimitata dalle adiacenti particelle dello stesso proprietario quali la 499 (non oggetto della procedura) e la 356 (facente parte del lotto B della presente procedura), alle quali dà accesso dalla strada. Attualmente non sono presenti servitù di passaggio in quanto le particelle sono tutte dello stesso proprietario, ma a seguito della divisione si profila l'ipotesi di dover provvedere alla riperimetrazione delle corti e all'eventuale creazione di una servitù di passaggio sulle particelle 492 e 499 a favore della particella 356, altrimenti interclusa. L'ubicazione economica del lotto, facendo riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è la seguente: - Comune di Poggio San Marcello -



fascia/zona EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA (codice R1, microzona n.1) - tipologia prevalente: non presente - destinazione d'uso residenziale
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 34, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 492, Categoria T - Fg. 12, Part. 493, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il PRG approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 27.02.2009 adeguato al PPAR prevede: "Sottozona Urbanistica B2 di saturazione di cui all'art.21 delle NTA I terreni distinti al foglio 12 mappali 356-34 sub.1 graffato mappali 492-493 sono soggetti al Vincolo Idrogeologico di cui al RD n.3267/1923. Il tutto così come da certificato di destinazione urbanistica n.14/2017 già nella documentazione di procedura



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Poggio San Marcello (AN) - Contrada Gioncare n.39		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 34, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 492, Categoria T - Fg. 12, Part. 493, Categoria A3	Superficie	77,46 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è normale L'edificio è di vecchia data ed all'attualità sono presenti delle lesioni sia sulle murature che sul pavimento, soprattutto nella zona del piano seminterrato. Come sono presenti mattonelle di rivestimento distaccatesi dalla parete nell'ambito della cucina. L'immobile, nel suo complesso, sia nella parte privata che in quella condominiale, vista l'età e nonostante sia stato conservato in condizioni normali dalla proprietà, necessità di futura attività di ristrutturazione		
Descrizione:	<p>Tale lotto è composto dai seguenti immobili: A - APPARTAMENTO L'appartamento è composto da alcune stanze al piano terra e primo dell'edificio plurifamiliare comunicanti con il vano scala comune, accessibile dal lato Sud. Le stanze confinano a nord e ad est con la corte esclusiva, su cui si affacciano, e a ovest con la scala comune. A1- LOCALI DI SGOMBERO I locali sono posti al piano seminterrato dell'edificio plurifamiliare, con accesso diretto dalla corte esclusiva. Il lato a sud è contro terra, a ovest confina con altra proprietà, gli altri lati confinano con la corte. A2- CORTE ESCLUSIVA La corte racchiude una porzione di terreno attorno all'edificio; confina a Sud col ciglio stradale, a ovest con altra proprietà, a nord e ad est con altri terreni dello stesso proprietario, non oggetto della presente procedura. Di seguito si porta distintamente per l'appartamento (A), il locale sgombero (A1) e la corte esclusiva (A2) quanto segue: BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI, NELLA QUALE SARANNO INDICATI TRA L'ALTRO, OLTRE ALLE CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL BENE - (QUALI LA COMPOSIZIONE INTERNA, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI RIFINITURA, COMPRESA INDICAZIONE IMPIANTISTICA ETC) : - LE CARATTERISTICHE GENERALI DEL CONDOMINIO O COMPLESSO DI CUI FA PARTE IL LOTTO; - LE SUPERFICI, ALTEZZE ED EVENTUALI VOLUMI; - LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE; - L'UBICAZIONE ECONOMICA; - OGNI ALTRA INFORMATIVA CHE L'ESPERTO RITERRÀ OPPORTUNA OD UTILE FORNIRE PER COMPLETEZZA DELLA DESCRIZIONE O PERIZIA A - APPARTAMENTO L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare: l'immobile ha spesse pareti perimetrali in pietra e mattoni intonacate solo all'interno, solai con travi in legno a vista e pannelle in laterizio, tetto a falda con manto di copertura in coppi. Dall'ingresso comune si accede ad un soggiorno di 13.3 mq dal quale si ha accesso ad un sottoscala, un terrazzo di 12 mq sul lato nord, verso valle, e ad una camera da letto di 10 mq sul lato sud, verso la strada. Tornando all'ingresso comune e prendendo la scala per il piano di sopra, sul pianerottolo di interpiano si trova il wc comune, ricavato in un piccolo volume aggettante sull'esterno. Salendo al primo piano si trova una ulteriore stanza da letto di 13 mq adiacente all'arrivo della scala; gli altri locali sono di altra proprietà. Le stanze hanno altezza interna di 2.60 m e presentano pavimenti e battiscopa; nel soggiorno è presente un camino. L'immobile è privo di impianto termico. A1- LOCALI DI SGOMBERO I locali di sgombero al piano seminterrato dell'edificio sono costituiti da diversi ambienti: dalla corte esterna si accede a degli spazi ricavati all'interno di piccoli volumi aggiunti ed addossati all'edificio principale, con questo comunicanti. Sulla corte si aprono tre porte: la prima verso il lato controterra conduce ad un piccolo magazzino di 6 mq ad uso legnaia, collegato nella porzione più interna ad una stanza voltata di 13.6 mq ad uso cantina; la seconda dà su un piccolo vano di 3 mq che conduce ad un magazzino di 8.5 mq e ad locale di 7.3 mq ad uso cantina; la terza conduce ad un ripostiglio di 9 mq posto al di sotto del terrazzo del soggiorno. I locali hanno altezza media di circa 2.60 m e non sono comunicanti con l'appartamento superiore. Alcune pareti sono sbiancate, altre presentano pietra e mattoni a vista; il pavimento è in cemento a vista, gli infissi in legno. Lo stato conservativo è normale. A2 - CORTE ESCLUSIVA La corte esclusiva è costituita da una piccola porzione di terreno attorno all'edificio dalla quale si accede ai locali di sgombero al piano seminterrato: tale superficie, lasciata a prato, è ad oggi solo parzialmente delimitata con una recinzione dai terreni limitrofi di altri proprietari ma non è delimitata dalle adiacenti particelle dello stesso proprietario quali la 499 (non oggetto della procedura) e la 356 (facente parte del lotto B della presente procedura), alle quali dà accesso dalla strada. Attualmente non sono presenti servitù di passaggio in quanto le particelle sono tutte dello stesso proprietario, ma a seguito della divisione si profila l'ipotesi di dover provvedere alla riperimetrazione delle corti e all'eventuale</p>		



	creazione di una servitù di passaggio sulle particelle 492 e 499 a favore della particella 356, altrimenti interclusa. L'ubicazione economica del lotto, facendo riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è la seguente: - Comune di Poggio San Marcello - fascia/zona EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA (codice R1, microzona n.1) - tipologia prevalente: non presente - destinazione d'uso residenziale
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

