

# TRIBUNALE DI ANCONA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pandolfi Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2022 del R.G.E.

contro

**##Omissis## ##Omissis##**

Codice fiscale: **##Omissis##**



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto 1.....	3
Titolarità .....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	4
Stato di occupazione.....	4
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	8
<b>Lotto 1</b> .....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2022 del R.G.E.....	9
<b>Lotto 1</b> .....	9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## INCARICO

All'udienza del 23/09/2022, il sottoscritto Geom. Pandolfi Alberto, con studio in Via XXV Aprile, 7 - 60100 - Ancona (AN), email pandolfialberto21@gmail.com, PEC alberto.pandolfi@geopec.it, Tel. 071 204441, Fax 071 2082417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2022 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 Fabriano (AN) - Via Case Minime, piano 2

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano secondo, di un fabbricato residenziale, con relativi locali accessori quali cantina e garage e corte esclusiva posta nel retro del fabbricato, al piano terra.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Case Minime, piano 2

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ##Omissis## ##Omissis## (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: *Omissis*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	3,00 m	2
Cantina	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,50 m	T

Autorimessa	31,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	2,50 m	T
Giardino	29,70 mq	29,70 mq	0,18	5,35 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>118,05 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	154	870	8		A2	6	6,5	123 mq	503,55 €	T-2	
	154	870	3		C6	6	28	28 mq	92,55 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi per modifiche interne e per la presenza di una scala autoportante che collega l'appartamento con il vano sottotetto ora utilizzato

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo con pavimenti in monocottura

### 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: 27/10/2020

- Scadenza contratto: 04/11/2024

#### **Stato della causa in corso per il rilascio**



L'immobile è occupato dal sig. Omissis con contratto di locazione ad uso abitativo con cedolare secca.

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 380,00



### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 18/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 05/10/2004  
Reg. gen. 22254 - Reg. part. 5101  
Importo: € 255.000,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 07/11/2016  
Reg. gen. 20747 - Reg. part. 3392  
Importo: € 19.500,00
- **Atto esecutivo cautelare** derivante da Verbale di Pignoramento  
Iscritto a Ancona il 24/06/2022  
Reg. gen. 16030 - Reg. part. 10476  
Importo: € 132.914,23

#### **Trascrizioni**

- **Compravendita**  
Trascritto a Ancona il 05/10/2004  
Reg. gen. 22253 - Reg. part. 13638



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile risulta ubicato in un fabbricato inserito in zona B1 e normata dall'articolo 14.2 Zone residenziali intensive delle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale PRG del Comune di Fabriano



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non 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.

L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n. prot. 10319 del 06/05/1977.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile presenta difformità con quanto autorizzato data la presenza di una scala di collegamento col piano sottotetto, avente struttura autoportante delle dimensioni di m. 1,30x1,30 e relativo utilizzo della porzione di sottotetto soprastante l'appartamento, indicato nel progetto autorizzato quale vano tecnico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono quote condominiali da versare, la gestione delle spese comuni viene gestita dagli stessi condomini.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Case Minime, piano 2  
Trattasi di appartamento al piano secondo, di un fabbricato residenziale, con relativi locali accessori quali cantina e garage e corte esclusiva posta nel retro del fabbricato, al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 870, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 154, Part. 870, Sub. 3, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 129.855,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Via Case Minime, piano 2	118,05 mq	1.100,00 €/mq	€ 129.855,00	100,00%	€ 129.855,00
				Valore di stima:	€ 129.855,00



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 20/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pandolfi Alberto

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - autorizzazione di abitabilità
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetrie di appartamento e garage (Aggiornamento al 18/10/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visure attuali degli immobili (Aggiornamento al 16/02/2023)
- ✓ N° 12 Foto - documentazione fotografica dell'appartamento con relative pertinenze (Aggiornamento al 07/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di affitto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Via Case Minime, piano 2  
Trattasi di appartamento al piano secondo, di un fabbricato residenziale, con relativi locali accessori quali cantina e garage e corte esclusiva posta nel retro del fabbricato, al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 870, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 154, Part. 870, Sub. 3, Categoria C6  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in un fabbricato inserito in zona B1 e normata dall'articolo 14.2 Zone residenziali intensive delle Norme Tecniche di Attuazione dell'attuale PRG del Comune di Fabriano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2022 DEL R.G.E.



**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Fabriano (AN) - Via Case Minime, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 870, Sub. 8, Categoria A2 - Fg. 154, Part. 870, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	118,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato conservativo con pavimenti in monocottura		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento al piano secondo, di un fabbricato residenziale, con relativi locali accessori quali cantina e garage e corte esclusiva posta nel retro del fabbricato, al piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

