

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sardella Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.600,00	12

In data 11/09/2024, il sottoscritto Arch. Sardella Paolo, con studio in Via G.B. Pergolesi, 10 - 60035 - Jesi (AN), email paolo.resarchitetti@gmail.com, PEC paolo.sardella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via XX settembre 27, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 43°48'28"N 13° 06' 28" E)

L'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde ad un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di una palazzina di tre livelli fuori terra, formata complessivamente da sei unità abitative residenziali. L'edificio si configura come una casa in linea isolata con un corpo scala centrale che permette di accedere agli appartamenti e al piano seminterrato nel quale si trovano le cantine. La costruzione risale presumibilmente all'inizio degli anni '50 nell'ambito del piano di intervento dello Stato italiano per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio nazionale. L'abitazione si trova a ridosso del nucleo storico del paese, e a breve distanza dall'ufficio postale, dagli uffici comunali e dalle attività commerciali che si possono trovare in un piccolo borgo di circa duemila abitanti quale è Rosora.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/12/2024.

Custode delle chiavi: Dott. Fabrizio Fogante

L'immobile 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.

Il 17/10/2024 è stato effettuato un primo sopralluogo insieme al Custode, ma non è stato possibile accedere, in quanto, dalle informazioni avute da un residente, risultava che gli esecutati avevano lasciato l'abitazione da alcuni mesi in quanto trasferiti nel Regno Unito.

Il 20/12/2024 e il 23/01/2025 sono stati effettuati due accessi forzosi: il primo per l'appartamento e il secondo per la cantina ubicata al piano seminterrato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via XX settembre 27, interno 6, piano 2

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con il vano scala condominiale, con unità immobiliare di altra proprietà e con l'area di pertinenza del fabbricato, alla quale si accede da via XX settembre.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	72,15 mq	1	72,15 mq	2,90 m	2
Cantina	18,00 mq	25,35 mq	0,20	5,07 mq	1,95 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				77,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 13/11/1968 al 29/04/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 375, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Piano 2
Dal 29/04/1988 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 375, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Piano 2
Dal 28/12/2006 al 20/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 375, Sub. 6 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 181,28 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	375	6		A4	5	4,5 vani	72 mq	181,28 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione planimetrica dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi, mentre non è stato disegnato uno dei due locali seminterrati adibiti a cantina. La situazione può essere regolarizzata procedendo all'accatastamento della situazione riscontrata.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in uno stato di conservazione quasi discreto, considerando che non è abitato da parecchi mesi, dato che i proprietari si sono trasferiti nel Regno Unito. Sono presenti gli impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico, ma nessuno funzionante. Si fa presente che all'interno dell'abitazione sono stati lasciati i mobili, i complementi di arredo e gran parte degli effetti personali appartenenti al nucleo familiare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio si configura come una casa in linea isolata con un corpo scala centrale che permette di accedere agli appartamenti e al piano seminterrato nel quale si trovano le cantine. La porzione del lotto non occupata dal fabbricato è adibita a parcheggio per gli abitanti del palazzo e a spazi comuni pedonali che circondano l'edificio. La palazzina è stata costruita con una struttura in muratura continua portante. I solai sono formati presumibilmente da travetti in calcestruzzo e da pignatte di riempimento in laterizio. La copertura è formata da un tetto con falde a padiglione e manto di finitura in tegole di laterizio. L'edificio è stato oggetto nel 2022 di un intervento di manutenzione straordinaria, con il quale sono state ritinteggiate tutte le pareti esterne, è stata sostituita la guaina sottotetto e parte delle tegole, nonché è stata installata ex novo una linea vita per la sicurezza degli addetti durante lavorazioni da svolgere sul tetto. La pavimentazione interna e rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono di alluminio con vetri doppi e camera d'aria interposta, le porte interne sono in legno. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico e termico autonomo con caldaia alimentata da gas metano. Alla data del sopralluogo tutte le utenze risultano staccate e quindi non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

L'abitazione è dotata di due locali comunicanti adibiti a cantine e ripostigli, ubicati nel piano seminterrato.

Nell'area di pertinenza esterna è possibile parcheggiare un'automobile per ogni appartamento, ma l'abitazione non è dotata di posto auto esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1968 al 29/04/1988	**** Omissis ****	scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Furio LUPINI	03/10/1985	143950	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/1988 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 28/12/2006 al 16/02/2025	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Annamaria Palumbo - Ancona	28/12/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU ed allegata alla presente perizia, non risultano ulteriori formalità oltre a quelle già riportate nella relazione notarile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura ricade in zona B1 "ambiti consolidati di completamento" regolata dall'art.45 delle NTA del Piano Urbanistico Comunale. In tale ambito sono ammessi interventi edilizi che vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nell'archivio comunale delle pratiche urbanistiche non risulta alcun titolo edilizio abilitativo relativo alla costruzione dell'immobile. A supporto di quanto sopra detto si allega nota rilasciata al CTU a firma del responsabile dell'area tecnica del Comune di Rosora.

Dalla costruzione del fabbricato ad oggi non risultano depositate in comune pratiche edilizie per lavorazioni riguardanti l'unità immobiliare oggetto della procedura.

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.

Non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione edilizia in quanto non è stato possibile reperirla negli archivi comunali, ma la corrispondenza tra la planimetria catastale dell'abitazione, datata 1954, e lo stato dei luoghi rilevato, fa supporre che non ci siano stati interventi tali da giustificare la presenza di pratiche edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministrazione del condominio è tenuta da un proprietario che abita nello stabile. Le spese annue ordinarie si aggirano intorno ai 150 Euro all'anno per unità immobiliare. L'amministratore ha inoltre riferito al CTU che gli esecutati non hanno mai contribuito per la loro parte al costo dei lavori eseguiti sulle parti comuni esterne dell'edificio nel 2022, ma il condominio non ha fatto ricorso alle vie legali per ottenere un risarcimento.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via XX settembre 27, interno 6, piano 2

L'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde ad un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di una palazzina di tre livelli fuori terra, formata complessivamente da sei unità abitative residenziali. L'edificio si configura come una casa in linea isolata con un corpo scala centrale che permette di accedere agli appartamenti e al piano seminterrato nel quale si trovano le cantine. La costruzione risale presumibilmente all'inizio degli anni '50 nell'ambito del piano di intervento dello Stato italiano per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio nazionale. L'abitazione si trova a ridosso del nucleo storico del paese, e a breve distanza dall'ufficio postale, dagli uffici comunali e dalle attività commerciali che si possono trovare in un piccolo borgo di circa duemila abitanti quale è Rosora.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 375, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 38.610,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rosora (AN) - via XX settembre 27, interno 6, piano 2	77,22 mq	500,00 €/mq	€ 38.610,00	100,00%	€ 38.610,00
				Valore di stima:	€ 38.610,00

Valore di stima: € 38.610,00

Valore finale di stima: € 38.600,00

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.

Jesi, li 26/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sardella Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Rilievo architettonico unità immobiliare (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 16/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nota Ufficio Tecnico Rosora (Aggiornamento al 28/11/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rosora (AN) - via XX settembre 27, interno 6, piano 2
L'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde ad un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di una palazzina di tre livelli fuori terra, formata complessivamente da sei unità abitative residenziali. L'edificio si configura come una casa in linea isolata con un corpo scala centrale che permette di accedere agli appartamenti e al piano seminterrato nel quale si trovano le cantine. La costruzione risale presumibilmente all'inizio degli anni '50 nell'ambito del piano di intervento dello Stato italiano per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio nazionale. L'abitazione si trova a ridosso del nucleo storico del paese, e a breve distanza dall'ufficio postale, dagli uffici comunali e dalle attività commerciali che si possono trovare in un piccolo borgo di circa duemila abitanti quale è Rosora.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 375, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura ricade in zona B1 "ambiti consolidati di completamento" regolata dall'art.45 delle NTA del Piano Urbanistico Comunale. In tale ambito sono ammessi interventi edilizi che vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 38.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rosora (AN) - via XX settembre 27, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 375, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	77,22 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in uno stato di conservazione quasi discreto, considerando che non è abitato da parecchi mesi, dato che i proprietari si sono trasferiti nel Regno Unito. Sono presenti gli impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico, ma nessuno funzionante. Si fa presente che all'interno dell'abitazione sono stati lasciati i mobili, i complementi di arredo e gran parte degli effetti personali appartenenti al nucleo familiare.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde ad un appartamento di civile abitazione ubicato al piano secondo di una palazzina di tre livelli fuori terra, formata complessivamente da sei unità abitative residenziali. L'edificio si configura come una casa in linea isolata con un corpo scala centrale che permette di accedere agli appartamenti e al piano seminterrato nel quale si trovano le cantine. La costruzione risale presumibilmente all'inizio degli anni '50 nell'ambito del piano di intervento dello Stato italiano per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio nazionale. L'abitazione si trova a ridosso del nucleo storico del paese, e a breve distanza dall'ufficio postale, dagli uffici comunali e dalle attività commerciali che si possono trovare in un piccolo borgo di circa duemila abitanti quale è Rosora.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

