

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cesaroni Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9.....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	7
Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	9

<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	9
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9.....	10
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9.....	14
Normativa urbanistica .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9.....	14
Regolarità edilizia .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 166/2024 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.381,70</b> .....	21

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Ing. Cesaroni Carlo, con studio in Via Pavarotti 33/O - 60027 - Osimo (AN), email [ing.cesaroni@tiscali.it](mailto:ing.cesaroni@tiscali.it), PEC [carlo.cesaroni@ingpec.eu](mailto:carlo.cesaroni@ingpec.eu), Tel. 347 3309466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Il bene oggetto di stima è un garage di proprietà degli esecutati, ubicato al piano terra di un fabbricato con destinazione residenziale, accessibile da area privata

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Il bene oggetto di stima è un appartamento di proprietà degli esecutati, ubicato al piano primo di un fabbricato con destinazione residenziale. accessibile da area privata

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

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)

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

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)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

L'immobile confina a nord con il corridoio condominiale, ad est ed ovest con immobili di altri proprietari a sud con area esterna

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

L'immobile confina a ovest con il vano scala e con altra unità abitativa. in tutti gli altri lati è libero

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,25 mq	22,60 mq	0,5	11,30 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>11,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>11,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova nella prima periferia rispetto al centro storico, nelle vicinanze è presente un piccolo centro commerciale con supermercato, e il cimitero. Ben collegato data la prossimità alla viabilità principale del paese

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,50 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,75 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Terrazza	6,10 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova nella prima periferia rispetto al centro storico, nelle vicinanze è presente un piccolo centro commerciale con supermercato, e il cimitero. Ben collegato data la prossimità alla viabilità

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1994 al 08/11/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 246, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Rendita € 26,03 Piano T
Dal 08/11/1994 al 20/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 246, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Rendita € 2.603,00 Piano T
Dal 20/09/1995 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 246, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Rendita € 2.603,00 Piano T
Dal 24/07/2006 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 246, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 Superficie catastale 23 mq Rendita € 2.603,00 Piano T

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/1994 al 08/11/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 246, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal 08/11/1994 al 20/09/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 246, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal 20/09/1995 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 246, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 326,66 Piano 1
Dal 24/07/2006 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 246, Sub. 10

	Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 326,66 Piano 1
--	---

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	246	5		C6	3	18	23 mq	26,03 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

A seguito di sopralluogo si è riscontrata corrispondenza tra la planimetrie catastale e l'immobile

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	246	10		A2	2	5.5	108 mq	326,66 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluogo si è riscontrata una lieve difformità della divisione interna, nello specifico in corrispondenza di un tratto di divisorio tra la cucina e il corridoio. Sarà necessario presentare pratica di

variazione catastale Docfa.

Il costo per la redazione della variazione, comprensiva di onorari, diritti e bolli oltre ad oneri di fatturazione è di € 800,00.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Esternamente il fabbricato è in ottime condizioni, l'immobile è stato oggetto del Bonus 110, il cappotto si interrompe nel solaio di interpiano fra il piano terra ed il piano primo, internamente lo stato di manutenzione è buono.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Esternamente il fabbricato è in ottime condizioni, l'immobile è stato oggetto del Bonus 110, internamente lo stato di manutenzione è buono.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Costituiscono parti comuni al condominio l'atrio condominiale, il vano scala e le percorrenze esterne.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Costituiscono parti comuni al condominio l'atrio condominiale, il vano scala e le percorrenze esterne.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in cemento armato, i solai sono in laterocemento; la copertura è del tipo a capanna con finitura in laterizio. Nulla può dirsi in merito delle fondazioni, in quanto non oggetto di indagine diretta.

Le pareti esterne sono tamponate con muratura a cassetta. Le pareti sono tinteggiate, come pure i soffitti

La pavimentazione è realizzata elementi in klinker.

La porta interna, che collega il garage con il corridoio condominiale, è legno tamburato, la porta esterna è in metallo del tipo basculante.

Gli impianti presente sono idrico ed elettrico e sono realizzati sottotraccia

Riguardo la conformità degli impianti, non sono stati trovati certificazioni, pertanto nulla può dirsi in merito.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in cemento armato, i solai sono in laterocemento; la copertura è del tipo a capanna con finitura in laterizio. Nulla può dirsi in merito delle fondazioni, in quanto non oggetto di indagine diretta.

L'immobile è suddiviso in una zona giorno, costituita da una cucina abitabile, (dotata di un grande camino), ed una zona living, sono presente tre camere da letto, di cui una matrimoniale ed un solo bagno.

Le pareti esterne sono tamponate con muratura a cassetta. Con richiesta CILAS Superbonus è stato applicato il cappotto, tinteggiato, internamente i tramezzi sono realizzati con forati intonacati e tinteggiati, come pure i soffitti; nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in monocottura.

Nel bagno sono presenti: vater, bidet, lavabo e vasca da bagno.

La pavimentazione è realizzata : con piastrelle in monocottura , posato a correre, nella zona giorno e nel bagno, nelle camere il pavimento è realizzato in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato finitura ciliegio, il portone di accesso all'abitazione è del tipo blindato. Gli infissi esterni in PVC color legno con vetrocamera, con avvolgibili in alluminio verniciato. Costituiscono parte dell'immobile due balconi.

Gli impianti sono realizzati sottotraccia, il riscaldamento avviene tramite caldaie a condensazione di classe A, (intervento bonus 110).

Riguardo la conformità degli impianti, non sono stati trovati certificazioni, pertanto nulla può dirsi in merito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che lo occupa saltuariamente. Lo stato di manutenzione generale è buono.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che lo occupa saltuariamente. Lo stato di manutenzione generale è buono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/04/1993 al	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE

27/08/1995		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE ANGELIS Maria Luisa	01/04/1993	28126	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ANCONA	20/04/1993	4173	5992
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/09/1995 al 24/07/2006	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PANE MARCELLO	20/09/1995	43030/6650	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ANCONA	27/09/1995	10370	15104
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2006 al 11/10/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO NOTARILE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SABINO PATRUNO	24/07/2006	34743	12955
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ANCONA	27/07/2006	19610	11592
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

I dati riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1993 al 27/08/1995	**** Omissis ****	<b>ATTO NOTARILE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO DE ANGELIS Maria Luisa	01/04/1993	28126	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ANCONA	20/04/1993	4173	5992
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/09/1995 al 24/07/2006	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PANE MARCELLO	20/09/1995	43030/6650	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ANCONA	27/09/1995	10370	15104
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/07/2006 al 11/10/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO NOTARILE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SABINO PATRUNO	24/07/2006	34743	12955
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI ANCONA	27/07/2006	19610	11592

ASTE GIUDIZIARIE®			
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.

I dati riportati sono stati estratti dalla relazione notarile allegata alla nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI, 9**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 27/07/2006  
Reg. gen. 19611 - Reg. part. 4728  
Quota: 1/1  
Importo: € 312.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125,00  
Rogante: SABINO PATRUNO  
Data: 24/07/2006  
N° repertorio: 34744/12956

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 02/10/2024  
Reg. gen. 21089 - Reg. part. 15050  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 11/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 27/07/2006  
Reg. gen. 19611 - Reg. part. 4728  
Quota: 1/1  
Importo: € 312.500,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125,00  
Rogante: SABINO PATRUNO  
Data: 24/07/2006  
N° repertorio: 34744/12956

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a ANCONA il 02/10/2024  
Reg. gen. 21089 - Reg. part. 15050  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Secondo il PRG vigente, l'immobile è inserito in una zonizzazione ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - ART. 22  
Le zone B) comprendono le parti dell'insediamento totalmente o parzialmente urbanizzate, assimilabili alle zone territoriali omogenee di cui alla lettera B) dell'articolo 2 del D.M. 1444/1968.  
In tali zone il P.R.G. si attua tramite interventi edilizi diretti

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Secondo il PRG vigente, l'immobile è inserito in una zonizzazione ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - ART. 22  
Le zone B) comprendono le parti dell'insediamento totalmente o parzialmente urbanizzate, assimilabili alle zone territoriali omogenee di cui alla lettera B) dell'articolo 2 del D.M. 1444/1968.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

---

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 realizzato in forza dei seguenti titoli urbanistici:

- C.E. 1/1982 a seguire due varianti (titoli allegati)
- CILA 28/2021
- SCIA 70/2021
- CILAS 78/2021

### ***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.

L'immobile ha le stesse caratteristiche geometriche di quanto autorizzato. Le conformità degli impianti non sono state nè reperite nè fornite dagli esecutati.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

---

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 realizzato in forza dei seguenti titoli urbanistici:

- C.E. 1/1982 a seguire due varianti (titoli allegati)
- CILA 28/2021
- SCIA 70/2021
- CILAS 78/2021

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come riportato nella sessione della relazione riguardante il catasto, anche urbanisticamente, a seguito del sopralluogo, si è riscontrata una lieve difformità relativa ad un tratto di tramezzo tra la cucina e il corridoio. Per la regolarizzazione sarà necessario predisporre pratica in sanatoria, con pagamento della sanzione. I costi per la regolarizzazione fra sanzione, diritti di segreteria e onorario del professionista, compresi oneri di fatturazione, si considera congruo in € 5000.

Le conformità degli impianti non sono state nè reperite nè fornite dagli esecutati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN MARCELLO (AN) - VIA ALESSANDRO LANARI,9**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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. In particolare il bene è stato oggetto di intervento Bonus 110 che incide sul valore dell'appartamento.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9

Il bene oggetto di stima è un garage di proprietà degli esecutati, ubicato al piano terra di un fabbricato con destinazione residenziale, accessibile da area privata

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 246, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.424,00

Il bene è stato oggetto di lavori si superbonus 110, le agevolazioni fiscali per il miglioramento dell'efficienza energetica determinano anche un incremento del valore degli immobili.

L'intervento si interrotto al solaio di interpiano fra il piano terra ed il piano primo, come da normativa, pertanto non incrementa il valore unitario di stima.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9

Il bene oggetto di stima è un appartamento di proprietà degli esecutati, ubicato al piano primo di un fabbricato con destinazione residenziale. accessibile da area privata

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 246, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 112.757,70

Il bene è stato oggetto di lavori si superbonus 110, le agevolazioni fiscali per il miglioramento dell'efficienza energetica determinano anche un incremento del valore degli immobili.

La possibilità di riqualificare dal punto di vista energetico un edificio riduce le spese necessarie per il riscaldamento e per il raffrescamento e consente dare un contributo concreto alla sostenibilità ambientale.

Ma un'abitazione più efficiente dal punto di vista delle performance energetiche è di certo una casa che vale di più.

C'è stata una consapevolezza maggiore di come il fattore dell'efficienza energetica possa avere molte potenzialità da sfruttare nel determinare il valore di mercato degli immobili.

Tutto ciò ha dei risvolti molto importanti anche sul prezzo, perché si parla di vero e proprio effetto prezzo Superbonus.

Nel determinare il prezzo di un immobile nel mercato di riferimento incidono diversi fattori e sicuramente la possibilità di aumentare l'efficienza energetica degli edifici è uno di questi fattori che oggi sta assumendo sempre più importanza e che è destinato ad averne di più in futuro.

Possiamo dire che il Superbonus e la possibilità di usufruirne hanno portato ad un aumento del valore del 10%.

È chiaro perché il prezzo aumenta: l'acquirente che compra un appartamento di una classe energetica superiore può avere a disposizione dei costi energetici più bassi che nel tempo potranno costituire l'opportunità di ammortizzare il prezzo in più che ha pagato.

Non si può fare a meno di considerare come le stesse condizioni siano quelle che riguardano la capitalizzazione per quanto riguarda i prezzi degli affitti.

Pertanto il prezzo applicato a mq tiene in considerazione anche l'incremento del 10%, determinando una variazione del prezzo/mq da € 940,00 a € 1034,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Garage San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9	11,30 mq	480,00 €/mq	€ 5.424,00	100,00%	€ 5.424,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento	109,05 mq	1.034,00 €/mq	€ 112.757,70	100,00%	€ 112.757,70

San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9					
Valore di stima:					€ 118.181,70

Valore di stima: € 118.181,70

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
pratica urbanistica onorario+sanzione+diritti+iva e oneri	5000,00	€
pratica Docfa compresa di modulistica e diritti catastali	800,00	€

**Valore finale di stima: € 112.381,70**

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.

Osimo, li 16/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cesaroni Carlo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - STRALCIO PRG
- ✓ N° 2 Concessione edilizia
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali



- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura conservatoria
- ✓ N° 10 Atto di provenienza
- ✓ N° 11 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 12 Foto



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Garage ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9  
 Il bene oggetto di stima è un garage di proprietà degli esecutati, ubicato al piano terra di un fabbricato con destinazione residenziale, accessibile da area privata  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 246, Sub. 5, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente, l'immobile è inserito in una zonizzazione ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - ART. 22 Le zone B) comprendono le parti dell'insediamento totalmente o parzialmente urbanizzate, assimilabili alle zone territoriali omogenee di cui alla lettera B) dell'articolo 2 del D.M. 1444/1968. In tali zone il P.R.G. si attua tramite interventi edilizi diretti
- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9  
 Il bene oggetto di stima è un appartamento di proprietà degli esecutati, ubicato al piano primo di un fabbricato con destinazione residenziale. accessibile da area privata  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 246, Sub. 10, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente, l'immobile è inserito in una zonizzazione ZONE B) RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - ART. 22 Le zone B) comprendono le parti dell'insediamento totalmente o parzialmente urbanizzate, assimilabili alle zone territoriali omogenee di cui alla lettera B) dell'articolo 2 del D.M. 1444/1968. In tali zone il P.R.G. si attua tramite interventi edilizi diretti

**Prezzo base d'asta: € 112.381,70**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.381,70**

Bene N° 1 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 246, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Esternamente il fabbricato è in ottime condizioni, l'immobile è stato oggetto del Bonus 110, il cappotto si interrompe nel solaio di interpiano fra il piano terra ed il piano primo, internamente lo stato di manutenzione è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima è un garage di proprietà degli esecutati, ubicato al piano terra di un fabbricato con destinazione residenziale, accessibile da area privata		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che lo occupa saltuariamente. Lo stato di manutenzione generale è buono.		

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	San Marcello (AN) - via Alessandro Lanari,9		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 246, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	109,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Esternamente il fabbricato è in ottime condizioni, l'immobile è stato oggetto del Bonus 110, internamente lo stato di manutenzione è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima è un appartamento di proprietà degli esecutati, ubicato al piano primo di un fabbricato con destinazione residenziale. accessibile da area privata		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che lo occupa saltuariamente. Lo stato di manutenzione generale è buono.		