

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cappello Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

In data 23/10/2024, il sottoscritto Ing. Cappello Fabio, con studio in Via Menicucci, 1 - 60121 - Ancona (AN), email f.cappello@aruba.it, PEC fabio.cappello@ingpec.eu, Tel. 071 20 76 004, Fax 071 57 508, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Francesco Petrarca 64 (Coord. Geografiche: 43.5908 N - 13.5155 E)

## DESCRIZIONE



Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un edificio comprendente altre unità abitative. E' composto da: soggiorno, cucina, loggia, tre camere, bagno, locale igienico, balcone, disimpegni, giardino, piccola cantina.

Esiste difformità, rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia nonchè contenuto nella planimetria catastale, principalmente consistente nell'eliminazione del tramezzo tra ingresso e soggiorno, che ora è un soggiorno passante.



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 Ancona (AN) - Via Francesco Petrarca 64

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 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

A nord prospetta sui percorsi costituenti la viabilità pedonale del quartiere, a est con unità immobiliare adiacente avente la medesima destinazione, a sud c'è il giardino che a sua volta prospetta su Via Petrarca, a ovest con unità immobiliare adiacente avente la medesima destinazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,16 mq	128,11 mq	1	128,11 mq	2,95 m	primo
Loggia	7,36 mq	8,75 mq	0,40	3,50 mq	2,95 m	primo
Balcone scoperto	2,88 mq	2,88 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	primo
Giardino	51,92 mq	51,92 mq	0,18	9,35 mq	2,70 m	rialzato
Cantina	6,12 mq	7,02 mq	0,4	2,81 mq	2,70 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,49 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2000 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 50, Part. 239, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 7 Superficie catastale 149 mq Rendita € 813,42 Piano primo Graffato 278

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	239	25	1	A2	4	7	149 mq	813,42 €	primo	278

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esiste difformità consistente nell'eliminazione del tramezzo tra ingresso e soggiorno, che ora è un soggiorno passante, nel posizionamento della porta del locale igienico secondario, nell'indicazione della scala di accesso al giardino (queste ultime non rilevanti al fine del classamento).

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

### PARTI COMUNI

Scala, androne, particella catastale distinta al foglio 50 n. 238 che risulta intestata al CONDOMINIO RESIDENCE VERBENA classata come F/1.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.c.a. non ispezionate.

Esposizione: Nord e Sud.

Altezza interna utile 2,95.

Str. verticali: in c.c.a..

Solai: laterocementizi.

Copertura: piana.

Manto di copertura: impermeabilizzazione.

Pareti esterne ed interne: in laterizi.

Pavimentazione interna: ceramica nella zona giorno, parquet nella zona notte.

Infissi esterni in legno con vetro semplice; interni in legno.

Scale: in c.c.a..

Impianto elettrico sotto traccia con centralino d'appartamento, idrico sotto traccia, termico autonomo con caldaia alimentata a metano.

Terreno esclusivo: piccolo giardino.

Cantina.

Dotazioni condominiali: particella catastale distinta al foglio 50 n. 238 che risulta intestata al CONDOMINIO RESIDENCE VERBENA classata come F/1.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai proprietari esecutati (vedere anagrafiche) e dai loro due figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/2000 al 09/01/2025	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bortoluzzi	24/07/2000	115398	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ancona			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ancona			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 22/09/2014  
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 2181  
Importo: € 298.485,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 198.990,00  
Rogante: Notaio Bortoluzzi Ancona  
Data: 19/09/2014  
N° repertorio: 194034
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Ancona il 05/06/2019  
Reg. gen. 12145 - Reg. part. 1638  
Importo: € 179.426,62  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 89.713,16  
Data: 04/06/2019
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Ancona il 22/05/2024  
Reg. gen. 10716 - Reg. part. 1414  
Importo: € 108.278,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 54.139,17  
Data: 13/05/2024

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 12/09/2024  
Reg. gen. 19430 - Reg. part. 14000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle suesposte formalità pregiudizievoli e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294,00 € per il pignoramento, 0,50 % sul prezzo di aggiudicazione per le ipoteche giudiziali e 35,00 € per ciascuna ipoteca volontaria, cancellazione del debito per l'ipoteca della riscossione.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona è disciplinata dalle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G., aggiornamento novembre 2024 al: CAPO III: NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale. E' un edificato esistente. Si trova rappresentata graficamente nella tav. 7J dello stesso P.R.G..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'edificio fu realizzato in base alla concessione edilizia 16/170 del 02/02/1970 ed alla successiva variante del 22/06/1972.

L'agibilità fu rilasciata tra il 24 e il 27 luglio 1972, a seguito di visita del personale tecnico e sanitario del Comune di Ancona.

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

- 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.

Esiste difformità consistente nell'eliminazione del tramezzo tra ingresso e soggiorno, che ora è un soggiorno passante, nonché in alcune modeste differenze nelle ampiezze dei locali rispetto al progetto concessionato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non risultano spese straordinarie deliberate o in corso.

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. Si è tenuto particolare conto di quanto risultante dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Francesco Petrarca 64

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un edificio comprendente altre unità abitative. E' composto da: soggiorno, cucina, loggia, tre camere, bagno, locale igienico, balcone, disimpegni, giardino, piccola cantina. Esiste difformità, rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia nonchè contenuto nella planimetria catastale, principalmente consistente nell'eliminazione del tramezzo tra ingresso e soggiorno, che ora è un soggiorno passante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 239, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 278

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

Valore di stima del bene: € 153.931,96

Essendo necessario detrarre dal valore totale stimato il costo di regolarizzazione catastale e urbanistica (vedi capitoli

specifici), non è possibile utilizzare lo schema del metodo comparativo proposto dall'applicazione.

La stima viene quindi effettuata detraendo dal valore ricavato con metodo comparativo, di seguito calcolato, il costo stimato delle relative spese di regolarizzazione.

Tanto premesso, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, sembra equo attribuire un valore unitario di 1.100,00 €/mq. Si ottiene quindi: 144,49 mq \* 1.100,00 €/mq = 158.931,96 €.

Dalla cifra così stimata con metodo comparativo, si deducono i costi suddetti, che sono pari a 5.000,00 € per le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale comprendenti: oblazione spese tecniche per la redazione della pratica di sanatoria e variazione catastale.

Il valore stimato resta pertanto: 158.931,96 € - 5.000,00 € = 153.931,96 €, cifra che, a parere dello scrivente, rappresenta il più probabile valore di mercato del bene in parola con riferimento all'attualità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Francesco Petrarca 64	144,49 mq	0,00 €/mq	€ 153.931,96	100,00%	€ 153.931,96
				Valore di stima:	€ 153.931,96



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 23/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Cappello Fabio



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Francesco Petrarca 64

Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un edificio comprendente altre unità abitative. E' composto da: soggiorno, cucina, loggia, tre camere, bagno, locale igienico, balcone, disimpegni, giardino, piccola cantina. Esiste difformità, rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia nonchè contenuto nella planimetria catastale, principalmente consistente nell'eliminazione del tramezzo tra ingresso e soggiorno, che ora è un soggiorno passante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 239, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 278 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona è disciplinata dalle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G., aggiornamento novembre 2024 al: CAPO III: NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE Art. 32 - Criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale. E' un edificato esistente. Si trova rappresentata graficamente nella tav. 7J dello stesso P.R.G..



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via Francesco Petrarca 64		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 239, Sub. 25, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 278	<b>Superficie</b>	144,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un edificio comprendente altre unità abitative. E' composto da: soggiorno, cucina, loggia, tre camere, bagno, locale igienico, balcone, disimpegni, giardino, piccola cantina. Esiste difformità, rispetto a quanto assentito con la concessione edilizia nonchè contenuto nella planimetria catastale, principalmente consistente nell'eliminazione del tramezzo tra ingresso e soggiorno, che ora è un soggiorno passante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari esegutati (vedere anagrafiche) e dai loro due figli.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Ancona il 22/09/2014  
Reg. gen. 14640 - Reg. part. 2181  
Importo: € 298.485,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 198.990,00  
Rogante: Notaio Bortoluzzi Ancona  
Data: 19/09/2014  
N° repertorio: 194034
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Ancona il 22/05/2024  
Reg. gen. 10716 - Reg. part. 1414  
Importo: € 108.278,34  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 54.139,17  
Data: 13/05/2024

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 12/09/2024  
Reg. gen. 19430 - Reg. part. 14000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura