

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Buglioni Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.498,72	12

All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Ing. Buglioni Francesca, con studio in Via Guazzatore, 190 - 60027 - Osimo (AN), email buglioni@libero.it, PEC francesca.buglioni@ingpec.eu, Tel. 071 717 475, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - VICOLO ROSELLI n. 2

Appartamento di civile abitazione sito al piano primo

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - VICOLO ROSELLI n. 2

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confine nord-ovest: Vicolo Roselli;
Confine nord-est: prop. **** Omissis **** e vano scale comune;
Confine sud-est: Via Matteotti;
Confine sud-ovest: Vicolo De Grandis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	77,75 mq	94,88 mq	1	94,88 mq	2,80 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				94,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/07/2004 al 10/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 279, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 173,01 Piano 1
Dal 10/11/2004 al 09/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 279, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 173,01 Piano 1
Dal 09/01/2015 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 279, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 94 mq Rendita € 173,01 Piano 1
Dal 06/02/2025 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 279, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 155,71 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	279	9		A4	2	4,5 vani	93 mq	155,71 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo è risultato che lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto sono stati eliminati dei tramezzi di divisione tra la cucina e l'angolo cottura ricavando un solo locale. Ottenuta l'autorizzazione dal giudice dell'esecuzione, è stata aggiornata la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento necessita di notevoli lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria a tutte le rifiniture, infissi ed impianti.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni ad eccezione della scala di accesso dal Vicolo Roselli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un immobile di vecchia realizzazione sito nel centro storico di Monte San Vito con accesso da Vicolo Roselli con appartamento sito al piano primo raggiungibile da vano scala comune.

La struttura portante è in muratura, solai in legno e copertura a falde.

Internamente l'appartamento si articola in ingresso-cucina, sala, disimpegno, due camere ed un bagno.

Le rifiniture risultano di scadente qualità, con pareti interne intonacate e tinteggiate ad eccezione della sala e di una camera con carta da parati e del bagno con rivestimento in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato con inserto in vetro quella della camera, gli infissi sono in alluminio con vetro semplice e persiane in legno; il portoncino di ingresso è in legno blindato. I pavimenti sono alternativamente in ceramica, in palladiana e gres. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte a vista ma non a norma. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento anche se sono presenti dei corpi radianti ma non funzionanti. In bagno è presente un boiler per la produzione di acqua calda.

La stanza ingresso-cucina è priva di tutte le rifiniture (pavimento, intonaco alle pareti, controsoffitto di schermatura del solaio in legno) probabilmente per procedere ai lavori di sistemazione mai completati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2004 al 10/11/2004	**** Omissis ****	Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/07/2004	5264.1	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 10/11/2004 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Angelis Maria Luisa	10/11/2004	59718	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/11/2004	25941	15671
		Registrazione			

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 24/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Jesi il 12/11/2004
Reg. gen. 25942 - Reg. part. 6029
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: DE ANGELIS MARIA LUISA
Data: 10/11/2004
N° repertorio: 59719/16256
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Jesi il 18/06/2024
Reg. gen. 12981 - Reg. part. 1746
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: DE ANGELIS MARIA LUISA
N° repertorio: 59719/16256

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Ancona il 22/05/2015
Reg. gen. 7503 - Reg. part. 5332
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento immobile**
Trascritto a Ancona il 12/09/2024
Reg. gen. 19410 - Reg. part. 13994
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal PRG del Comune di Monte San Vito l'immobile ricade in Zona A Centro Storico, sottozona residenziale di interesse storico artistico. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono ammessi, fino all'approvazione di un Piano Particolareggiato, solo interventi di manutenzione ordinaria e di restauro conservativo

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Vito è stato reperito il seguente titolo edilizio:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2004/36 del 03/08/2004, pratica edilizia n. 118/2004, prot. 8994, per "Fusione di n. 2 unità immobiliari di civile abitazione".

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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto è stata demolita la parete divisoria tra la cucina e l'angolo cottura.

Sarà necessario presentare una SCIA in Sanatoria per modifiche interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - VICOLO ROSELLI n. 2
Appartamento di civile abitazione sito al piano primo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 279, Sub. 9, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.416,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Monte San Vito (AN) - VICOLO ROSELLI n. 2	94,88 mq	700,00 €/mq	€ 66.416,00	100,00%	€ 66.416,00
Valore di stima:					€ 66.416,00

Valore di stima: € 66.416,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 44.498,72

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 13/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Buglioni Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria
- ✓ Estratti di mappa - Mappa catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Elenco sintetico formalità
- ✓ Altri allegati - Attestazione di prestazione energetica
- ✓ Visure e schede catastali - Docfa
- ✓ Visure e schede catastali - Ricevuta avvenuta variazione catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura storica catastale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte San Vito (AN) - VICOLO ROSELLI n. 2
Appartamento di civile abitazione sito al piano primo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 279, Sub. 9, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal PRG del Comune di Monte San Vito l'immobile ricade in Zona A Centro Storico, sottozona residenziale di interesse storico artistico. Valgono le prescrizioni di cui all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione. Sono ammessi, fino all'approvazione di un Piano Particolareggiato, solo interventi di manutenzione ordinaria e di restauro conservativo

Prezzo base d'asta: € 44.498,72

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.498,72

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte San Vito (AN) - VICOLO ROSELLI n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 279, Sub. 9, Categoria A4	Superficie	94,88 mq
Stato conservativo:	L'appartamento necessita di notevoli lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria a tutte le rifiniture, infissi ed impianti.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione sito al piano primo		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.		