

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bisci Annamaria, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *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	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Geom. Bisci Annamaria, con studio in Piazza Guglielmo Marconi, 7 - 60043 - Cerreto d'Esi (AN), email studiobisci@fastwebnet.it, PEC a.bisci@pecgeometrian.it, Tel. 0732 678595, Fax 0732 770242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Della Nevaia n.9, piano T (Coord. Geografiche: 43.52167297874495, 13.362086141224228)

Immobile sito al piano terra di un edificio bifamiliare, situato nel comune di Polverigi Via Della Nevaia n.9. L'appartamento oggetto di stima, è parte di un fabbricato (ex colonico) costruito prima del 1967; che si eleva per due piani fuori terra, realizzato in struttura mista costituita da muratura portante con travi e pilastri in cemento armato. L'edificio si trova in aperta campagna, a circa Km. 6 dal centro di Polverigi ed ad circa Km. 25 dal casello dell'autostrada A14.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Della Nevaia n.9, piano T

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

Il fabbricato confina su tutti i lati con il mappale n.110 del Foglio 12 intestato al sig. **** Omissis ****.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				144,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2000 al 23/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 11 Piano T-1
Dal 23/05/2001 al 17/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 12 Piano T-1
Dal 17/03/2006 al 24/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 100, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 364,10 Piano T

Dal 24/05/2006 al 11/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 100, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 364,10 Piano T
------------------------------	-------------------	---

IL BENE ERA PRECEDENTEMENTE CENSITO AL CATASTO TERRENI: POLVERIGI FOGLIO 12 PARTICELLA N.59 MQ. 1000 FABBRICATO RURALE.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	100	1		A3	2	7,5	165 mq	364,1 €	T	

Corrispondenza catastale

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

E' stato redatta, dalla sottoscritta, in data 04/02/2025 variazione catastale aggiornata, previa incarico del Giudice.

Vedasi allegato denominato n.10.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare oggetto di stima, non ha nessuno spazio esterno.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento sito al piano terra di un edificio ex colonico, è stato completamente ristrutturato nel 2008, anche con elementi e caratteristiche di qualità; quali pavimenti in parquet ed impianto di riscaldamento a terra (sotto-pavimento).

Allo stato attuale, come verificato durante i sopralluoghi, si deve constatare l'inagibilità di detto immobile.

Ovvero, probabilmente a causa di infiltrazioni meteoriche sotto il pavimento, non funzionano più né l'impianto

di riscaldamento né l'impianto elettrico, che era stato posizionato sottotraccia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'intero edificio, distinto alla particella n.100 del Foglio 12 di Polverigi, acquistato in data 21/06/2000 con Atto Notarile Dott. Stefano Sabatini Repertorio n.28490 raccolta n.7838, descrive una Servitù di accesso pedonale e carrabile con ogni mezzo a favore. Vedasi Atto Notaio Sabatini allegato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato presenta due piani fuori terra.

La struttura portante è di tipo misto; muratura con travi e pilastri in cemento armato. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sita al piano terra di detto edificio, ed è stata completamente ristrutturata nel 2008, previa cambio di destinazione d'uso da magazzino-stalla a civile abitazione.

Come dichiarato dal tecnico progettista, responsabile altresì della D.L. di tale intervento, sono stati eseguiti i seguenti lavori; scavo con realizzazione vespaio areato o solaio areato, riprese calcestruzzo ammalorato, nuovo solaio in c.a. di calpestio, tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate. Impianto idrico termico ed elettrico sottotraccia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/2000 al 24/05/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		STEFANO SABATINO	21/06/2000	28490	7838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	30/06/2000	12423	8156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO ANCONA	10/07/2000	2739	
Dal 24/05/2006 al 17/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		POLIMENI ROSSELLA	24/05/2006	8482	2409
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA ANCONA	29/05/2006	13887	8175

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE ANCONA	29/05/2006	3703	

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.

La soprariportata provenienza ventennale è la stessa di quella descritta nella Relazioni Notarile del Notaio **** Omissis ****, presente nei fascicoli di parte, si allegano altresì atti provenienza e visura catastale storica.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 31/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 17/12/2007
Reg. gen. 33264 - Reg. part. 8261
Importo: € 196.170,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.780,00
Rogante: POLIMENI ROSSELLA
Data: 13/12/2007
N° repertorio: 9615
N° raccolta: 3192
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 22/11/2013
Reg. gen. 18061 - Reg. part. 3003
Importo: € 63.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: SABATINI STEFANO
Data: 20/11/2013
N° repertorio: 57568
N° raccolta: 23564

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 20/09/2024

Reg. gen. 20091 - Reg. part. 14401

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Per le Trascrizioni: € 294,00 derivante da imposta ipotecaria € 200,00, tassa ipotecaria € 35,00 e imposta di bollo € 59,00.

Per ogni Ipoteca Volontaria € 35,00.

Per ogni Ipoteca Giudiziale e legale con importo inferiore a € 40.000,00: € 294,00.

Per Ipotecche Giudiziali e legali con importi superiori ad € 40.000,00: imposta ipotecaria pari al 0,50% del prezzo

di vendita/aggiudicazione, tassa ipotecaria € 35,00 ed imposta di bollo € 59,00.

Per le Ipotecche Giudiziali e legali derivanti dal decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolato nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione ed il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che in caso di aggiudicazione del bene, la somma dovuta per tutte le cancellazioni, sarà calcolata dall'Agenzia delle Entrate, su richiesta dell'aggiudicatario.

Dalla Visura Ipotecaria effettuata dalla sottoscritta ed aggiornata al 10/02/2025, non sono risultate altre formalità oltre quelle descritte nella relazione notarile e nella nota e/o ispezione allegata al fascicolo di causa.

NORMATIVA URBANISTICA

PRG Comunale Zona E - Agricola art.51 NTA - Area di Valore Paesaggistico Ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Previa Accesso agli Atti; presentato il 18/10/2024 con Protocollo n.10531, sono emersi i seguenti Titoli Abitativi:

Autorizzazione Edilizia n.88 del 07/07/2000 Protocollo n.3267;

Autorizzazione Edilizia n.68 del 19/07/2006 Protocollo n.4648;

Agibilità del 14/10/2008 Protocollo n.4857.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame della documentazione cartacea reperita presso il municipio e dalla scheda planimetrica estratta dall'agenzia delle entrate - ufficio territorio (Catasto); si evince che l'immobile in oggetto risulta essere difforme sia catastalmente che urbanisticamente.

Per la parte catastale, la sottoscritta, previa autorizzazione del Giudice, ha presentato idonea variazione.

Per le difformità urbanistiche non c'è corrispondenza tra l'ultima variante e lo stato dei luoghi. Esistono due difformità sui prospetti Sud e d Ovest; ovvero il portone di ingresso è più piccolo rispetto alla grafica ed alla quota iscritta nell'ultimo elaborato grafico, altresì la finestra del vano camera posta sul prospetto ovest, che non è una porta finestra come rappresentato nel suddetto elaborato allegato. Per tali discordanza architettonica si consiglia il ripristino, poiché il fabbricato si trova in area di valore paesaggistico ambientale.

Per le restanti diversità interne; ovvero diversa distribuzione delle tramezzature dei singoli vani, si può presentare una CILA tardiva o postuma; ai sensi art.6 bis comma 5 del DPR 380/01 e D. Lgs. 222/2016. I costi sono i seguenti: € 1.000,00 per sanzione pecuniaria + € 25,00 per diritti segreteria, più presumibile parcella tecnica di € 1.500,00 più iva e cassa, secondo quanto previsto dalla legge, per un totale approssimativo di € 2.950,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Della Nevaia n.9, piano T
Immobile sito al piano terra di un edificio bifamiliare, situato nel comune di Polverigi Via Della Nevaia n.9. L'appartamento oggetto di stima, è parte di un fabbricato (ex colonico) costruito prima del 1967; che si eleva per due piani fuori terra, realizzato in struttura mista costituita da muratura portante con travi e pilastri in cemento armato. L'edificio si trova in aperta campagna, a circa Km. 6 dal centro di Polverigi ed ad circa Km. 25 dal casello dell'autostrada A14.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 100, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.400,00
Dopo il conferimento dell'incarico la sottoscritta ha verificato la documentazione inerente l'immobile in oggetto e si adoperava a reperire ogni altro elemento utile a condurre un'analisi dettagliata dei fabbricati simili e comparabili al bene oggetto di stima, ubicati nella zona e con caratteristiche costruttive, vetustà e destinazione d'uso affini, al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato".
Per il fabbricato, si ritiene applicabile una metodologia di stima mista: sia per MCA che per



TRASFORMAZIONE.

Considerando il valore del bene agibile ed i relativi costi per trasformarlo tale si ottiene; €.(144.000,00-54.650,00)=€.89.350,00, a cui vanno i tolti per i costi di sanatoria previsti pari a circa €.2.950,00, si ottiene €. 86.400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Polverigi (AN) - Via Della Nevaia n.9, piano T	144,00 mq	600,00 €/mq	€ 86.400,00	100,00%	€ 86.400,00
				Valore di stima:	€ 86.400,00

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.

Cerreto d'Esi, li 11/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bisci Annamaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Raccomandata eseguiti, Pec avv.ti (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta accesso agli Atti Municipio Polverigi (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di Provenienza Notaio Rossella Polimeni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto Notaio Stefano Sabatini
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria Catastale, Visura Storica e Vax (Aggiornamento al 15/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbali delle Operazioni Peritali n.1 e n.2
- ✓ N° 7 Altri allegati - CIL n.88/2000



- ✓ N° 8 Altri allegati - D.I.A. n.68/2006
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto PRG
- ✓ N° 10 Altri allegati - Variazione Catastale con Autorizzazione del Giudice (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - APE attestazione prestazione energetica (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 10/02/2025)
- ✓ N° 13 Foto - Fotografie da n.1 a n.12
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visura Catastale Aggiornata (Aggiornamento al 11/02/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - Via Della Nevaia n.9, piano T
Immobile sito al piano terra di un edificio bifamiliare, situato nel comune di Polverigi Via Della Nevaia n.9. L'appartamento oggetto di stima, è parte di un fabbricato (ex colonico) costruito prima del 1967; che si eleva per due piani fuori terra, realizzato in struttura mista costituita da muratura portante con travi e pilastri in cemento armato. L'edificio si trova in aperta campagna, a circa Km. 6 dal centro di Polverigi ed ad circa Km. 25 dal casello dell'autostrada A14. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 100, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PRG Comunale Zona E - Agricola art.51 NTA - Area di Valore Paesaggistico Ambientale.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Polverigi (AN) - Via Della Nevaia n.9, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 100, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	144,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento sito al piano terra di un edificio ex colonico, è stato completamente ristrutturato nel 2008, anche con elementi e caratteristiche di qualità; quali pavimenti in parquet ed impianto di riscaldamento a terra (sotto-pavimento). Allo stato attuale, come verificato durante i sopralluoghi, si deve constatare l'inagibilità di detto immobile. Ovvero, probabilmente a causa di infiltrazioni meteoriche sotto il pavimento, non funzionano più né l'impianto di riscaldamento né l'impianto elettrico, che era stato posizionato sottotraccia.		
Descrizione:	Immobile sito al piano terra di un edificio bifamiliare, situato nel comune di Polverigi Via Della Nevaia n.9. L'appartamento oggetto di stima, è parte di un fabbricato (ex colonico) costruito prima del 1967; che si eleva per due piani fuori terra, realizzato in struttura mista costituita da muratura portante con travi e pilastri in cemento armato. L'edificio si trova in aperta campagna, a circa Km. 6 dal centro di Polverigi ed ad circa Km. 25 dal casello dell'autostrada A14.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 17/12/2007
Reg. gen. 33264 - Reg. part. 8261
Importo: € 196.170,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 130.780,00
Rogante: POLIMENI ROSSELLA
Data: 13/12/2007
N° repertorio: 9615
N° raccolta: 3192
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ANCONA il 22/11/2013
Reg. gen. 18061 - Reg. part. 3003
Importo: € 63.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 35.000,00
Rogante: SABATINI STEFANO
Data: 20/11/2013
N° repertorio: 57568
N° raccolta: 23564

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ANCONA il 20/09/2024
Reg. gen. 20091 - Reg. part. 14401
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

