

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bussolari Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 221/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

\*\*\*\* *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.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 221/2024 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.716,76</b> .....	12



All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Geom. Bussolari Marco, con studio in Via Damiano Chiesa, 15 - 60100 - Ancona (AN), email bussolari.m@gmail.com, PEC m.bussolari@pecgeometrian.it, Tel. 071 20 71 188, Fax 071 20 71 188, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Musone 15, piano 2 (Coord. Geografiche: 43.609790, 13.453652)

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento che occupa porzione del piano secondo di un edificio che si sviluppa su più piani, sito nel comune di Ancona, in via Musone. La zona risulta costituita da immobili di tipo residenziale. Nella zona ove l'edificio è posto, si rileva una buona presenza di servizi.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Musone 15, piano 2

## 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 1/1)

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

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

**CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto di relazione confina con distacco su vano scala condominiale, distacco su via Musone, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,00 mq</b>		

Si fa rilevare che le superfici sono state desunte dalla planimetria catastale depositata all'agenzia delle entrate.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/08/2002 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 65, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 289,22 Piano 2

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	29	65	9	1	A3	4	4 vani	57 mq	289,22 e	2	



Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale tra quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi. In particolare si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni. Dovrà essere presentata una denuncia di variazione catastale i cui costi possono essere pari a circa € 1.000,00

#### STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui l'immobile è parte si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare al suo interno versa in un mediocre stato conservativo e manutentivo.

#### PARTI COMUNI

Vano scala condominiale

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud/Est - Sud/ovest

Altezza interna utile: 3,03 m

Str. verticali: C.A.

Solai: laterocemento

Copertura: copertura piana

Manto di copertura: guaina

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: parquet

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno con doppio vetro e tapparelle in PVC porte interne tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti sottotraccia, riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni.



Come si evince dal verbale del 05.02.2025, l'immobile risulta occupato dalla signora [REDACTED], moglie del conduttore [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/2002 al 31/01/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Iscritto a ANCONA il 01/10/2010  
Reg. gen. 21303 - Reg. part. 5023  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da 0424 RUOLO  
Iscritto a ROMA il 21/07/2023  
Reg. gen. 16199 - Reg. part. 2034  
Importo: € 22.981,50  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ANCONA il 09/09/2002  
Reg. gen. 18461 - Reg. part. 11642  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 20/09/2024  
Reg. gen. 20089 - Reg. part. 14400  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade all'interno del PRG del comune di Ancona ed è regolamentato dai seguenti articoli:

area arca: Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000)

Zone Territoriali Omogenee: ZONA B

PRG-Edificato: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9

PRG-Contenitori Storici art.38: -

PRG-Tipo Servizi artt.28-29: -

PRG-Zonizzazione: Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32

PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT22 art. 58

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire l'accesso agli atti presso il comune di Ancona, per l'edificio di cui l'immobile fa parte sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- LICENZA DI COSTRUZIONE 23-1958 "costruire un fabbricato alle Torrette"

- VARIANTE DEL 7-1-59 prot. 2071/659

- RILASCIATO NULLA OSTA DI ABITABILITA' DEL 09/02/1960 N. 9

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si evidenzia che non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. In particolare si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni. Posto quanto precedentemente



descritto si fa rilevare che dovrà essere presentata una pratica edilizia i cui costi comprensivi della sanzione di € 1.000,00 possono essere indicati in circa € 3.600,00

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Da indagini eseguite presso l'amministratore del condominio sig. Luca Brecciaroli si evidenzia quanto di seguito esposto:

- il sig. [REDACTED] ha accumulato debiti per lavori fatti in precedenza per un importo pari ad €. 6.056,25.
- spese gestione ordinaria periodo: 01/10/2024 - 30/09/2025 € 3.826,99
- non sono previsti lavori straordinari in quell'edificio alla data della richiesta.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Musone 15, piano 2  
Trattasi di appartamento che occupa porzione del piano secondo di un edificio che si sviluppa su più piani, sito nel comune di Ancona, in via Musone. La zona risulta costituita da immobili di tipo residenziale. Nella zona ove l'edificio è posto, si rileva una buona presenza di servizi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 65, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 52.200,00  
Il sottoscritto, per pervenire all'individuazione del valore dell'immobile, ha effettuato un'indagine di mercato, avvalendosi del supporto di operatori specializzati del settore ed operando anche un raffronto tra i dati così rilevati ed i valori individuati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.  
Si è così potuta definire, per la zona in esame, una fascia di oscillazione con valore minimo di 800,00 euro ed un massimo di 1.000,00 euro al metro quadrato, per immobili in normali condizioni di conservazione.  
Al fine di individuare il più idoneo parametro di valutazione, sono stati presi in esame i seguenti elementi caratterizzanti l'immobile in esame in rapporto alla zona di ubicazione:  
Parametri di stima  
1) fattori posizionali del fabbricato di cui l'immobile è parte  
Nelle zone vicine all'edificio sono presenti gli elementi di seguito elencati:

- servizi pubblici (scuole, uffici postali, ecc presenti nelle vicinanze);
- trasporti pubblici (presenza di fermate mezzi pubblici);
- servizi commerciali essenziali (presenti nelle vicinanze);
- dotazione di parcheggi (normale);

2) caratteristiche intrinseche sia del fabbricato che dell'appartamento in esame

- epoca di costruzione (edificio costruito negli anni '60);
- livello di conservazione (immobile necessita di un intervento di rinnovo delle finiture e degli impianti tecnologici);
- finiture (risalenti agli anni '60);
- dotazione di impianti (mediocre);
- livello di piano (secondo);
- affaccio (normale);
- panoramicità (normale);
- luminosità (normale).

Come rilevabile dalle annotazioni tra parentesi relative alle varie caratteristiche, per l'immobile in esame si ricade in una condizione di livello medio, con necessità di un intervento di rinnovo delle finiture e degli impianti tecnologici.

Posto quanto sopra, il parametro di valutazione può essere individuato in € 900,00, tenendo conto della necessità di effettuare interventi di rinnovo delle finiture e degli impianti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Musone 15, piano 2	58,00 mq	900,00 €/mq	€ 52.200,00	100,00%	€ 52.200,00
Valore di stima:					€ 52.200,00

Valore di stima: € 52.200,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4600,00	€
Spese condominiali insolute	9883,24	€

**Valore finale di stima: € 37.716,76**



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 17/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bussolari Marco



**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Musone 15, piano 2  
 Trattasi di appartamento che occupa porzione del piano secondo di un edificio che si sviluppa su più piani, sito nel comune di Ancona, in via Musone. La zona risulta costituita da immobili di tipo residenziale. Nella zona ove l'edificio è posto, si rileva una buona presenza di servizi.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 65, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del PRG del comune di Ancona ed è regolamentato dai seguenti articoli: area aerca: Area Elevato Rischio Crisi Ambientale (ex DACR n°305/2000) Zone Territoriali Omogenee: ZONA B PRG-Edificato: Edificato esistente art. 34 CPI8/CPI9 PRG-Contenitori Storici art. 38: - PRG-Tipo Servizi artt.28-29: - PRG-Zonizzazione: Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32 PRG-Zona Tessuto Omogeneo: ZT22 art. 58

**Prezzo base d'asta: € 37.716,76**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.716,76**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via Musone 15, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 65, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	58,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato di cui l'immobile è parte si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'unità immobiliare al suo interno versa in un mediocre stato conservativo e manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento che occupa porzione del piano secondo di un edificio che si sviluppa su più piani, sito nel comune di Ancona, in via Musone. La zona risulta costituita da immobili di tipo residenziale. Nella zona ove l'edificio è posto, si rileva una buona presenza di servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

