

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tenenti Cristiano, nell'Esecuzione Immobiliare 237/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 237/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 05/01/2024, il sottoscritto Arch. Tenenti Cristiano, con studio in Carducci, 46F - 60030 - Maiolati Spontini (AN), email arch.tenenti@libero.it, PEC cristiano.tenenti@archiworldpec.it, Tel. 339 3425705, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esì (AN) - via Vepre,4

Appartamento posto all'interno di un condomino di Tre piani oltre un un piano interrato adibito a Garage.Appartamento simplex servito da un corpo scala centrale e da un ascensore condominiale .

L'appartamento in esame ha una destinazione d'uso a civile abitazione ed è formato da un soggiorno cucina di 26,43 mq. Un corridoio di 3,80 mq conduce alla zona notte formata da due camere da letto, una di 12,12 mq ed un'altra di 9,36 mq e due bagni di cui uno cieco di 2,52 mq e 5,90 mq...

Il piano interrato del fabbricato ospita i garage della palazzina serviti da due rampe di accesso, l'appartamento in esame è servito da un locale garage di 22,80 mq.

Tutto l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione ed è arredato.

L'area di giacenza dell'unità immobiliare ricade all'art.29 di PRG Zone B2 di integrazione e completamento

Indici e Parametri:

IF = 2,00 mc/mq

H.Max = 8,50 mt.

Dc=Distacco dai confini 5,00 mt.

De= Distacco edifici 10,00 mt

Ds= Distacco minimo dalle strade5,00 mt fatte salve disposizioni piu restrittive

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Cerreto d'Esi (AN) - via Vepre,4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 è completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile (f.16 mapp.863) confina su due lati con via VEPRE. L'appartamento (sub.10) confina con il sub2 vano condominiale e con i sub 9 e 11 appartamenti privati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	60,12 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	primo
balconi	25,25 mq	25,25 mq	0,25	6,31 mq	0,00 m	
garage	22,80 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,40 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				90,81 mq		



Incidenza condominiale:	6,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	96,26 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona semicentrale rispetto al centro storico di Cerreto d'Esi

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/2007 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 863, Sub. 18 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 Superficie catastale 24 mq Rendita € 23,86
Dal 14/11/2007 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 863, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 4 Rendita € 173,53
Dal 19/12/2007 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 863, Sub. 18 Categoria C5 Cl.2, Cons. 22 Superficie catastale 24 mq Rendita € 23,86
Dal 19/12/2007 al 27/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 863, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 173,53

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	863	10		A3	2	4 vani	79 mq	173,53 €	1	
	16	863	18		C6	2	22	24 mq	23,86 €	interrato	

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti

PATTI

L'immobile risulta attualmente occupato dai beni dell'esecutato

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare nel suo complesso è in condizioni di conservazione molto buone pur non risultando attualmente abitata. L'agibilità risale al 10/10/2011. L'immobile, nel suo complesso, risulta in una condizione generale di manutenzione molto buona.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni n.2 rampe carrabili del fabbricato che servono i diversi accessi ai garage e un percorso pedonale che conduce al corpo scala condominiale con ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un appartamento all'interno di un condominio di Tre piani oltre un piano interrato adibito a Garage.

L'appartamento è un appartamento simplex servito da un corpo scala centrale e da un ascensore condominiale. L'appartamento pignorato ha una destinazione d'uso a civile abitazione ed è formato da un soggiorno cucina di

26,43 mq. Un corridoio di 3,80 mq conduce alla zona notte formata da due camere da letto, una di 12,12 mq ed un'altra di 9,36 mq e due bagni di cui uno cieco di 2,52 mq e 5,90 mq...

Il piano interrato del fabbricato ospita i garage della palazzina serviti da due rampe di accesso, l'appartamento in esame è servito da un locale garage di 22,80 mq.

Altezza interna utile appartamento mt2,70, garage mt.2,40.

Strutture verticali: struttura in calcestruzzo armato con tamponamento a cassetta buone condizioni

Solai: solai in latero cemento in buone condizioni

Copertura: in laterocemento a falde -buone condizioni

Manto di copertura: tegole -buone condizioni

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate e pareti interne intonacate con rifinitura a civile e tinteggiate - buone condizioni

Pavimentazione interna: pavimento in battuto di cemento locale garage, pavimento in legno Parquet per tutti i locali dell'appartamento con l'eccezione dei bagni in gres e del soggiorno cucina in Gres.

Molto buone le condizioni degli Infissi esterni ed interni:

Impianto elettrico sottotraccia, idrico, termico con caldaia autonoma a gas e corpi radianti in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nell'unità immobiliare sono presenti tutti gli arredi di proprietà dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2007 al 19/12/2007	**** Omissis ****	unità afferenti edificate su aree di corte n.3974.1/2007			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 19/12/2007 al 27/09/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pagliarecci Massimo	19/12/2007	62610	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Reparto PI di Ancona	24/12/2007	modello unico 19304 .1/2007	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 23/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontari** derivante da concessione agaranzia di mutuo fondiario
Iscritto a Fabriano il 21/12/2007
Reg. gen. 33980 - Reg. part. 8458
Importo: € 224.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 112.000,00
Percentuale interessi: 6,81 %
Rogante: Pagliarecci Massimo
Data: 19/12/2007
N° repertorio: 62611
N° raccolta: 11436

Trascrizioni

- **atto tra vivi costituzione di fondo patrimoniale**
Trascritto a Fabriano il 21/12/2007
Reg. gen. 33981 - Reg. part. 19305
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto Esecutivo Cautelare - Verbaledi Pignoramento Immobili**

Trascritto a ancona il 22/11/2023
Reg. gen. 25583 - Reg. part. 18068
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ed una trascrizione di verbale di pignoramento. Contestualmente, sono da corrispondere per la loro annotazione, gli importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, risultano pari a: euro 329,00.

Le iscrizioni e trascrizioni presenti sull'immobile sono riassumibili in un'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ed una trascrizione di verbale di pignoramento.

Per quanto al Punto 1 - si dovrà prevedere solo la tassa fissa ipotecaria di € 35,00 in quanto ipoteca volontaria contestuale all'erogazione di mutuo.

Punto 2 tassa fissa = €200,00 + € 35,00 imposta ipotecaria e € 59,00 imposta di bollo = tot € 294,00 (insieme agli immobili del lotto 2)

L'importo complessivo per l'estinzione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risulta essere di € 329,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di giacenza dell'unità immobiliare ricade all'art.29 di PRG Zone B2 di integrazione e completamento

Indici e Parametri:

IF = 2,00 mc/mq

H.Max = 8,50 mt.

Dc=Distacco dai confini 5,00 mt.

De= Distacco edifici 10,00 mt

Ds= Distacco minimo dalle strade 5,00 mt fatte salve disposizioni più restrittive

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta agibile. Sono stati effettuati accertamenti della documentazione catastale presso Ufficio Tecnico Erariale di Ancona, sulla documentazione depositata presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cerreto d'Esi . L'edificio che ospita l' unità immobiliare oggetto di stima, questo risulta essere stato edificato con:

-Permesso di costruire n.32 del 18/08/2003;

- Variante V8 del 25/05/2004
- DIA prot.5073 del 21/06/2007
- DIA prot. N. 8918 del 12/12/2007
- Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità del 10.10.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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'analisi degli elaborati esiste corrispondenza tra la situazione accertata in situ sia con gli elaborati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale che con quelli rinvenuti in catasto.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile APE e non è stato rinvenuto il libretto di manutenzione della caldaia, per cui al fine della redazione del certificato energetico è stato necessario far redigere un nuovo libretto di manutenzione della caldaia che qui si allega.

L'esistenza delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico è rilevabile nella declaratoria dell'autorizzazione di agibilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di un unico appartamento con garage pertinenziale si è proceduto alla formazione di un unico lotto in quanto il garage non è separabile dal bene (la Legge n.122 del 1989 prevede che ogni unità immobiliare sia dotata di autonomo parcheggio)

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Vepre,4
Appartamento posto all'interno di un condomino di Tre piani oltre un un piano interrato adibito a Garage.Appartamento simplex servito da un corpo scala centrale e da un ascensore condominiale .

L'appartamento in esame ha una destinazione d'uso a civile abitazione ed è formato da un soggiorno cucina di 26,43 mq. Un corridoio di 3,80 mq conduce alla zona notte formata da due camere da letto, una di 12,12 mq ed un'altra di 9,36 mq e due bagni di cui uno cieco di 2,52 mq e 5,90 mq... Il piano interrato del fabbricato ospita i garage della palazzina serviti da due rampe di accesso, l'appartamento in esame è servito da un locale garage di 22,80 mq. Tutto l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione ed è arredato. L'area di giacenza dell'unità immobiliare ricade all'art.29 di PRG Zone B2 di integrazione e completamente Indici e Parametri: IF = 2,00 mc/mq H.Max = 8,50 mt. Dc=Distacco dai confini 5,00 mt. De= Distacco edifici 10,00 mt Ds= Distacco minimo dalle strade 5,00 mt fatte salve disposizioni più restrittive

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 863, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 863, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 86.634,00

L'ubicazione dell'immobile sito in Cerreto d'Esse in posizione ariosa, luminosa, ben esposta, collocata all'interno di una zona di insediamenti residenziale l'appartamento è all'interno di un condominio ha come parti comuni condominiali:

L'area carrabile e pedonabile che serve i garage l'ingresso alla palazzina e il corpo scala con ballatoio e ascensore. Nella redazione della perizia si è proceduto dapprima con il metodo della stima sintettico-comparativa e quindi alla valutazione con riferimento ai valori di immobili simili per tipologia e destinazione d'uso, tenendo altresì conto dell'età, dello stato di manutenzione dei parcheggi a disposizione, e di tutti quei fattori che concorrono a determinare il valore commerciale oltre che la sua appetibilità (rating immobiliare) e con una successiva comparazione dei valori delle unità immobiliari espressi dalla banca delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate.

Le superfici nette rilevate all'interno dell'area di sedime, sulla base degli elaborati a disposizione, hanno determinato una superficie ragguagliata di mq 96,26

Il valore di riferimento per le unità abitative in zona, analoghe per tipologia, finitura e condizione e visto l'ottimo stato di conservazione - con ogni probabilità, in tempi brevi - derivato dalle analisi effettuate, si attesta intorno ai € 900,00/mq considerate le condizioni e l'età del manufatto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cerreto d'Esse (AN) - via Veprè,4	96,26 mq	900,00 €/mq	€ 86.634,00	100,00%	€ 86.634,00
Valore di stima:					€ 86.634,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.



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.

Maiolati Spontini, li 29/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tenenti Cristiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - collaudo statico
 - ✓ N° 1 Tavola del progetto - pianta appartamento
 - ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 28/09/2024)
 - ✓ Altri allegati - libretto di manutenzione caldaia (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/01/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 21/01/2024)
- ✓ N° 10 Foto
- ✓ N° 4 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - stralcio e NTA Prg
- ✓ N° 4 Altri allegati - Onorario Ctu e Spese (Aggiornamento al 27/09/2024)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - via Vepre,4
 Appartamento posto all'interno di un condomino di Tre piani oltre un un piano interrato adibito a Garage.Appartamento simplex servito da un corpo scala centrale e da un ascensore condominiale . L'appartamento in esame ha una destinazione d'uso a civile abitazione ed è formato da un soggiorno cucina di 26,43 mq. Un corridoio di 3, 80 mq conduce alla zona notte formata da due camere da letto, una di 12,12 mq ed un'altra di 9,36 mq e due bagni di cui uno cieco di 2,52 mq e 5,90 mq... Il piano interrato del fabbricato ospita i garage della palazzina serviti da due rampe di accesso, l'appartamento in esame è servito da un locale garage di 22,80 mq. Tutto l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione ed è arredato. L'area di giacenza dell'unità immobiliare ricade all'art.29 di PRG Zone B2 di integrazione e completamento Indici e Parametri: IF = 2,00 mc/mq H.Max = 8,50 mt. Dc=Distacco dai confini 5,00 mt. De= Distacco edifici 10,00 mt Ds= Distacco minimo dalle strade5,00 mt fatte salve disposizioni piu restrittive
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 863, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 863, Sub. 18, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'area di giacenza dell'unità immobiliare ricade all'art.29 di PRG Zone B2 di integrazione e completamento Indici e Parametri: IF = 2,00 mc/mq H.Max = 8,50 mt. Dc=Distacco dai confini 5,00 mt. De= Distacco edifici 10,00 mt Ds= Distacco minimo dalle strade5,00 mt fatte salve disposizioni piu restrittive



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cerreto d'Esi (AN) - via Vepre,4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 863, Sub. 10, Categoria A3 - Fg. 16, Part. 863, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	96,26 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare nel suo complesso è in condizioni di conservazione molto buone pur non risultando attualmente abitata. L'agibilità risale al 10/10/2011.L'immobile, nel suo complesso, risulta in una condizione generale di manutenzione molto buona.		
Descrizione:	Appartamento posto all'interno di un condomino di Tre piani oltre un un piano interrato adibito a Garage.Appartamento simplex servito da un corpo scala centrale e da un ascensore condominiale . L'appartamento in esame ha una destinazione d'uso a civile abitazione ed è formato da un soggiorno cucina di 26,43 mq. Un corridoio di 3,80 mq conduce alla zona notte formata da due camere da letto, una di 12,12 mq ed un'altra di 9,36 mq e due bagni di cui uno cieco di 2,52 mq e 5,90 mq... Il piano interrato del fabbricato ospita i garage della palazzina serviti da due rampe di accesso, l'appartamento in esame è servito da un locale garage di 22,80 mq. Tutto l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione ed è arredato. L'area di giacenza dell'unità immobiliare ricade all'art.29 di PRG Zone B2 di integrazione e completamento Indici e Parametri: IF = 2,00 mc/mq H.Max = 8,50 mt. Dc=Distacco dai confini 5,00 mt. De= Distacco edifici 10,00 mt Ds= Distacco minimo dalle strade5,00 mt fatte salve disposizioni piu restrittive		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

