

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fratini Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



All'udienza del 10/12/2024, il sottoscritto Ing. Fratini Massimiliano, con studio in Via Falcone, 9/11 - 60030 - Monsano (AN), email massifratini@gmail.com, PEC massimiliano.fratini@ingpec.eu, Tel. 347 2524737, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola 59





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola 59

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una abitazione con sottotetto situata nel comune di Corinaldo (AN). Il fabbricato è ubicato lungo la SP12 nel fondovalle del fiume Nevola, a circa 4 Km dal centro di Corinaldo; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici isolati a prevalente destinazione residenziale e edifici prefabbricati a destinazione produttiva.

Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato.

Le pareti esterne sono intonacate con tinteggiatura; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori, è presente impianto di elettrico idrico e gas funzionanti.

Le condizioni generali sono discrete; è presente un cedimento della fondazione che ha generato la lesione della pavimentazione e di alcuni tramezzi all'appartamento posto al piano terra; al piano primo non sono presenti danni causati da tale dissesto

Attualmente l'appartamento posto al piano primo ha una consistenza di 136 mq al lordo delle murature ed è formata da un ingresso di 15.34 mq, una cucina di 16.26mq, un soggiorno di 22.64 mq, un wc di 6.56mq e tre camere rispettivamente di 16.92mq, 16.16mq e 10.82mq e un balcone di 17.44mq; l'altezza interna è di 3.00m. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti. Le tamponature sono intonate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Le condizioni generali sono discrete. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termo-sanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori.

Al piano interrato è presente una locale cantina di 19.00mq, in comunione con il piano terra.

Al piano sottotetto è presente un locale soffitta di circa 120mq, completamente abusivo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 3/4)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/4)

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud con la SP12, a est su distacco verso altra proprietà residenziale. a nord e a est con terreni agricoli.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,70 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	3,00 m	1
Cantina	9,50 mq	15,90 mq	0,20	3,18 mq	2,40 m	-1
Cortile	520,00 mq	520,00 mq	0,1	52,00 mq	0,00 m	T
Balcone	17,44 mq	17,44 mq	0,3	5,23 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>196,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>196,41 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217, Sub. 2 Categoria A2
Dal 20/09/1989 al 29/11/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 217, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 356,36 Piano t
Dal 29/11/2021 al 16/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 217, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 356,36

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	217	3		A2	3	7	203 mq	415,75 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste corrispondenza catastale poichè al piano sottotetto sono presenti tramezzature che non sono riportate nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

-

## PATTI

-

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali sono discrete; sebbene sia presente un cedimento della fondazione che ha generato dissesti all'unità immobiliare sita al piano terra, al piano primo non ci sono danni. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termo-sanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori.

## PARTI COMUNI

Corte esterna cantina al piano interrato e vano scala di ingresso comune all'appartamento posto al piano terra.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato.  
Le pareti esterne sono intonacate con tinteggiatura; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate.  
I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori, è presente impianto di elettrico idrico e gas funzionanti.  
Il piano sottotetto adibito a soffitta è ripartito con tramezzi in muratura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1974 al 29/11/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bartolomeo	27/01/1974		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di Ancona	14/05/1974	4852	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2021 al 16/04/2025	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/11/2021	522379	88888
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio	01/12/2021	19363	

ASTE GIUDIZIARIE®	di Ancona	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Corinaldo il 23/03/2009  
Reg. gen. 10576 - Reg. part. 4078  
Importo: € 440.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Corinaldo il 10/07/2013  
Reg. gen. 12512 - Reg. part. 5404  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Ancona il 15/11/2024  
Reg. gen. 17649 - Reg. part. 4042  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B4 del PRG di Corinaldo.



### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



Segnalazione di domanda di concessione edilizia in sanatoria del 18.03.1986

Concessione edilizia in sanatoria n. 91 del 20.05.1988

Certificato di abitabilità.

Il sottotetto risulta abusivo in quanto non rappresentato nella prati di sanatoria.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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.

I beni pignorati sono due appartamenti autonomi, con ingresso comune, per cui si ritiene opportuno procedere alla formazione di due lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola 59

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una abitazione con sottotetto situata nel comune di Corinaldo (AN). Il fabbricato è ubicato lungo la SP12 nel fondovalle del fiume Nevola, a circa 4 Km dal centro di Corinaldo; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici isolati a prevalente destinazione residenziale e edifici prefabbricati a destinazione produttiva. Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Le pareti esterne sono intonacate con tinteggiatura; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori, è presente impianto di elettrico idrico e gas funzionanti. Le condizioni generali sono discrete; è presente un cedimento della fondazione che ha generato la lesione della pavimentazione e di alcuni tramezzi all'appartamento posto al piano terra; al piano primo non sono presenti danni causati da tale dissesto. Attualmente l'appartamento posto al piano primo ha una consistenza di 136 mq al lordo delle murature ed è formata da un ingresso di 15.34 mq, una cucina di 16.26mq, un soggiorno di 22.64 mq, un wc di 6.56mq e tre camere rispettivamente di 16.92mq, 16.16mq e 10.82mq e un balcone di 17.44mq; l'altezza interna è di 3.00m. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti. Le tamponature sono intonate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Le condizioni generali sono discrete. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termosanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori. Al piano interrato è presente una locale cantina di 19.00mq, in comunione con il piano terra. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta di circa 120mq, completamente abusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 217, Sub. 3, Categoria A2Valore di stima del bene: € 98.201,60



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Corinaldo (AN) - Via Nevola 59	196,41 mq	560,00 €/mq	€ 98.201,60	100,00%	€ 98.201,60
				Valore di stima:	€ 98.201,60

Valore di stima: € 98.201,60

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	40000,00	€

**Valore finale di stima: € 58.201,60**

Il ripristino del cedimento fondale che ha causato i danni descritti nell'appartamento al piano terra, può essere realizzato a fronte di una spesa complessiva di 80.000,00€; l'intervento di ripristino va eseguito su tutta la fondazione del fabbricato e quindi la spesa va ripartita in 2 quote di 40.000,00€.

Nella consistenza del bene non è stata considerata la superficie del sottotetto in quanto abusivo.

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.

Monsano, li 29/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fratini Massimiliano

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/04/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 19/04/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica



✓ N° 4 Altri allegati - Ape (Aggiornamento al 19/04/2025)

✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 19/04/2025)



**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola 59

L'unità immobiliare oggetto di perizia è una abitazione con sottotetto situata nel comune di Corinaldo (AN). Il fabbricato è ubicato lungo la SP12 nel fondovalle del fiume Nevola, a circa 4 Km dal centro di Corinaldo; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici isolati a prevalente destinazione residenziale e edifici prefabbricati a destinazione produttiva. Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Le pareti esterne sono intonacate con tinteggiatura; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori, è presente impianto di elettrico idrico e gas funzionanti. Le condizioni generali sono discrete; è presente un cedimento della fondazione che ha generato la lesione della pavimentazione e di alcuni tramezzi all'appartamento posto al piano terra; al piano primo non sono presenti danni causati da tale dissesto. Attualmente l'appartamento posto al piano primo ha una consistenza di 136 mq al lordo delle murature ed è formata da un ingresso di 15.34 mq, una cucina di 16.26mq, un soggiorno di 22.64 mq, un wc di 6.56mq e tre camere rispettivamente di 16.92mq, 16.16mq e 10.82mq e un balcone di 17.44mq; l'altezza interna è di 3.00m. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti. Le tamponature sono intonate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Le condizioni generali sono discrete. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termosanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori. Al piano interrato è presente una locale cantina di 19.00mq, in comunione con il piano terra. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta di circa 120mq, completamente abusivo.





Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 217, Sub. 3, Categoria A2  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B4 del PRG di Corinaldo.

**Prezzo base d'asta: € 58.201,60**



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.201,60**

**Bene N° 2 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Corinaldo (AN) - Via Nevola 59		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 217, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	196,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali sono discrete; sebbene sia presente un cedimento della fondazione che ha generato dissesti all'unità immobiliare sita al piano terra, al piano primo non ci sono danni. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termo-sanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori.		



<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di perizia è una abitazione con sottotetto situata nel comune di Corinaldo (AN). Il fabbricato è ubicato lungo la SP12 nel fondovalle del fiume Nevola, a circa 4 Km dal centro di Corinaldo; la tipologia prevalente degli edifici della zona è quella di edifici isolati a prevalente destinazione residenziale e edifici prefabbricati a destinazione produttiva. Il fabbricato ha una struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato. Le pareti esterne sono intonacate con tinteggiatura; internamente le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno a vetro singolo, l'impianto di riscaldamento è con caldaia e radiatori, è presente impianto di elettrico idrico e gas funzionanti. Le condizioni generali sono discrete; è presente un cedimento della fondazione che ha generato la lesione della pavimentazione e di alcuni tramezzi all'appartamento posto al piano terra; al piano primo non sono presenti danni causati da tale dissesto Attualmente l'appartamento posto al piano primo ha una consistenza di 136 mq al lordo delle murature ed è formata da un ingresso di 15.34 mq, una cucina di 16.26mq, un soggiorno di 22.64 mq, un wc di 6.56mq e tre camere rispettivamente di 16.92mq, 16.16mq e 10.82mq e un balcone di 17.44mq; l'altezza interna è di 3.00m. I pavimenti sono in ceramica, come i rivestimenti. Le tamponature sono intonate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con vetro singolo. Le condizioni generali sono discrete. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrico, di scarico e termo-sanitario. E' presente caldaia autonoma a servizio dei radiatori. Al piano interrato è presente una locale cantina di 19.00mq, in comunione con il piano terra. Al piano sottotetto è presente un locale soffitta di circa 120mq, completamente abusivo.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla famiglia di **** Omissis ****

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

