

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sparapani Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 245/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
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.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 245/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.500,00	13



All'udienza del 18/12/2023, il sottoscritto Ing. Sparapani Enrico, con studio in Corso Mazzini, 170 - 60121 - Ancona (AN), email info@studiosparapani.it, PEC enricosparapani@pec.studiosparapani.it, Tel. 07152781, Fax 071 52 781, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Fonte n.2, piano Terra (Coord. Geografiche: 43.681490, 13.103562)

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano terra di un edificio indipendente composto da due unità abitative, una al piano terra e l'altra al piano superiore, entrambe attualmente occupate dai rispettivi proprietari. Situato sul crinale, di fronte alla strada che collega Castelcolonna a Monterado, l'edificio è inserito nell'area di recente espansione urbanistica. Attorno alla residenza si estende una limitata area di pertinenza, condivisa con l'abitazione al piano superiore. Nella corte adiacente sono presenti due manufatti: uno, di proprietà dell'appartamento al piano superiore (particella 214), in muratura e non oggetto della perizia; l'altro, appartenente all'unità immobiliare al piano terra, costruito senza alcuna licenza edilizia con materiali di recupero. La zona è dotata di servizi e infrastrutture, come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), classificata come "zona B3" di completamento. Gli accessi alle due proprietà avvengono tramite un ingresso comune, che conduce alla scala e al portone d'ingresso dell'appartamento oggetto della perizia. Internamente, l'unità immobiliare è suddivisa in una zona giorno con ingresso, soggiorno e angolo cottura, e una zona notte con due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

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

Il sopralluogo presso l'abitazione è avvenuto in data 19/02/2024.

Oltre al sottoscritto era presente il Sig. **** Omissis **** e il custode Avv. Maria Cristina Tiberi.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Fonte n.2, piano Terra

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)

CONFINI

L'immobile confina a Sud-Ovest con la strada che da Castelcolonna conduce a Monterado, a Sud-Est e Nord-Ovest con altre proprietà e a Nord-Est con un terreno agricolo di altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,80 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte in comune con il proprietario al piano primo che circonda l'edificio risulta di superficie pari a mq 160.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1961 al 03/07/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 213, Sub. 1, Zc. A Categoria A3, Cons. 5 VANI Piano T
Dal 03/07/1986 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 213, Sub. 1, Zc. A Categoria A3, Cons. 5 vani Piano T
Dal 30/09/1989 al 22/04/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 213, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani

		Piano T
Dal 22/04/1992 al 16/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 213, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 171,19 Piano T
Dal 16/03/2005 al 13/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 213, Sub. 9 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 171,19 Piano T
Dal 13/09/2006 al 18/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 213, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Rendita € 188,51 Piano T

VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 14/10/2015 LEGGE REGIONALE N. 18 proveniente dal comune di Castel Colonna C071; trasferito al comune di Trecastelli sezione Castelcolonna M318B. (n. 8/2015)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	213	1		A3	U	5 vani	79 mq	188,51 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta conforme rispetto alla planimetria catastale del 1970 in quanto sono presenti due bagni, mentre allo stato attuale ne risulta solo uno e sono presenti due finestre a servizio dei bagni ma allo stato attuale ne è presente solo una.

PRECISAZIONI

Una porzione della superficie ubicata all'ingresso della corte e una porzione del muro di cinta dell'edificio risulta di proprietà del Comune di Trecastelli (vedere tavola grafica).

PATTI

Non sono presenti

STATO CONSERVATIVO

Manutenzione dell'edificio: lo stato di manutenzione dell'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione, tuttavia, si osservano alcune problematiche evidenti nell'esterno, tra cui perdite localizzate di intonaco, perdita del coprifermo del cornicione con conseguente ossidazione dei ferri strutturali esposti; lesione profonda nell'angolata del muro di contenimento prospiciente la strada. Eventuali interventi necessari per ripristinare le condizioni ottimali dell'edificio non richiedono un'azione immediata, ad eccezione della lesione del muro di contenimento che andrebbe ripristinata.

Manutenzione dell'appartamento: L'appartamento presenta evidenti segni di degrado attribuibili sia alla vetustà dell'immobile che a una recente mancanza di manutenzione adeguata. gli impianti sono da rivedere, gli infissi necessitano di restauro.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento include, tra le sue parti comuni, il vano scala e il cortile esterno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di passaggio essendo la corte che circonda l'edificio comune ai due proprietari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: in c.a.;

Strutture verticali: c.a. con tamponature in laterizio;

Copertura: a due falde con manto in tegole;

Scala condominiale: struttura in c.a. rivestimento in marmo e balaustra in metallo;

Pareti esterne dell'edificio: Tamponature in laterizio con paramento intonacato;

Solai: laterocemento.

Caratteristiche e finiture dell'appartamento

Infissi esterni: in legno;

Infissi interni: in legno;

Tramezzature interne: tramezzi in laterizio intonacato e tinteggiato;

Pavimentazione: piastrelle di marmo ricomposto;

Pavimentazione bagno: piastrelle di ceramica;

Plafoni: solai in laterocemento;

Porta di ingresso: in legno;

Impianto idrico: esistente;

Impianto elettrico: esistente;
Impianto termico: autonomo a gas (metano di rete) attualmente non allacciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Atto del 13/09/2006 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Sede OSTRA (AN) Repertorio n. 29534 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13933.1/2006 Reparto PI di ANCONA in atti dal 18/09/2006

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ostra (An) il 16/09/2006
Reg. gen. 23600 - Reg. part. 5682
Importo: € 100.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
Note: ISCRIZIONE del 16/09/2006 - Registro Particolare 5682 Registro Generale 23600 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 29535/6823 del 13/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico

Trascrizioni

- **Atto per causa di morte**

Trascritto a Ostra il 22/01/1993

Reg. gen. 1241 - Reg. part. 982

Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 22/01/1993 - Registro Particolare 982 Registro Generale 1241 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 56/281 del 24/11/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato immagine

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a Ostra il 16/09/2006

Reg. gen. 23599 - Reg. part. 13933

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 16/09/2006 - Registro Particolare 13933 Registro Generale 23599 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 29534/6822 del 13/09/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- **Seccessione**

Trascritto a Ostra il 11/10/2006

Reg. gen. 26135 - Reg. part. 15324

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 11/10/2006 - Registro Particolare 15324 Registro Generale 26135 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/347 del 31/05/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico

- **atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Ancona il 08/10/2009

Reg. gen. 21811 - Reg. part. 12640

Quota: 100%

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 08/10/2009 - Registro Particolare 12640 Registro Generale 21811 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA Repertorio 2487 del 07/08/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Ancona il 14/11/2023

Reg. gen. 24875 - Reg. part. 17574

Formalità a carico dell'acquirente

Note: TRASCRIZIONE del 14/11/2023 - Registro Particolare 17574 Registro Generale 24875 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. C. D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 4226 del 30/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Richiesta di Costruzione del 21/05/1959 intestata all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Ancona, approvata dalla Commissione di edilizia e di Ornato in data 23/05/1959.

Successivamente non risultano pratiche edilizie dovute ad interventi e/o a sanatorie.

L'edificio realizzato anteriormente al 1967 manca di Certificato di abitabilità o agibilità, in quanto all'epoca non erano previsti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta conforme rispetto al progetto visionato nell'archivio del Comune in quanto sono presenti due bagni, mentre allo stato attuale ne risulta solo uno e sono presenti due finestre a servizio dei bagni ma allo stato attuale ne è presente solo una. Le difformità riscontrate non sono riferibili ad un aumento della superficie né al cambio di destinazione d'uso, quindi non incidono sulla classe e sulla rendita.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è presente un condominio e pertanto non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Fonte n.2, piano Terra
L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano terra di un edificio indipendente composto da due unità abitative, una al piano terra e l'altra al piano superiore, entrambe attualmente occupate dai rispettivi proprietari. Situato sul crinale, di fronte alla strada che collega Castelcolonna a Monterado, l'edificio è inserito nell'area di recente espansione urbanistica. Attorno alla residenza si estende una limitata area di pertinenza, condivisa con l'abitazione al piano superiore. Nella corte adiacente sono presenti due manufatti: uno, di proprietà dell'appartamento al piano superiore (particella 214), in

muratura e non oggetto della perizia; l'altro, appartenente all'unità immobiliare al piano terra, costruito senza alcuna licenza edilizia con materiali di recupero. La zona è dotata di servizi e infrastrutture, come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), classificata come "zona B3" di completamento. Gli accessi alle due proprietà avvengono tramite un ingresso comune, che conduce alla scala e al portone d'ingresso dell'appartamento oggetto della perizia. Internamente, l'unità immobiliare è suddivisa in una zona giorno con ingresso, soggiorno e angolo cottura, e una zona notte con due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 213, Sub. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 48.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trecastelli (AN) - via Fonte n.2, piano Terra	80,00 mq	600,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
Valore di stima:					€ 48.000,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese per demolizione manufatti esterni senza licenza	3500,00	€

Valore finale di stima: € 41.500,00

Sanatoria urbanistica relativa al bagno:

€ 1000,00 oneri per sanatoria da versare al Comune.

€ 20,00 diritti di segreteria per la presentazione della C.i.l.a. al Comune.

Diritti di segreteria per la presentazione della planimetria catastale € 50,00

Spese tecniche 1.521,12 + cassa (4%) ed iva (22%) pari a € 1.930,00

Spesa per demolizione dei manufatti pericolanti, presenti sulla corte esterna, comprensiva di trasporto e smaltimento sarà pari ad € 3500,00.

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.

Ancona, li 20/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sparapani Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 29/01/2024)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Tavola grafica-stato attuale (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Titoli autorizzativi (Aggiornamento al 20/03/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Conservatoria registri immobiliari (Aggiornamento al 09/04/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 17/04/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 19/02/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ricevuta di avvenuta consegna (Aggiornamento al 20/04/2024)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - via Fonte n.2, piano Terra
 L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano terra di un edificio indipendente composto da due unità abitative, una al piano terra e l'altra al piano superiore, entrambe attualmente occupate dai rispettivi proprietari. Situato sul crinale, di fronte alla strada che collega Castelcolonna a Monterado, l'edificio è inserito nell'area di recente espansione urbanistica. Attorno alla residenza si estende una limitata area di pertinenza, condivisa con l'abitazione al piano superiore. Nella corte adiacente sono presenti due manufatti: uno, di proprietà dell'appartamento al piano superiore (particella 214), in muratura e non oggetto della perizia; l'altro, appartenente all'unità immobiliare al piano terra, costruito senza alcuna licenza edilizia con materiali di recupero. La zona è dotata di servizi e infrastrutture, come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), classificata come "zona B3" di completamento. Gli accessi alle due proprietà avvengono tramite un ingresso comune, che conduce alla scala e al portone d'ingresso dell'appartamento oggetto della perizia. Internamente, l'unità immobiliare è suddivisa in una zona giorno con ingresso, soggiorno e angolo cottura, e una zona notte con due camere da letto, un ripostiglio e un bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 213, Sub. 1, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Richiesta di Costruzione del 21/05/1959 intestata all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Ancona, approvata dalla Commissione di edilizia e di Ornato in data 23/05/1959. Successivamente non risultano pratiche edilizie dovute ad interventi e/o a sanatorie. L'edificio realizzato anteriormente al 1967 manca di Certificato di abitabilità o agibilità, in quanto all'epoca non erano previsti.

Prezzo base d'asta: € 41.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 245/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trecastelli (AN) - via Fonte n.2, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 213, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	<p>Manutenzione dell'edificio: lo stato di manutenzione dell'edificio si presenta in mediocre stato di conservazione, tuttavia, si osservano alcune problematiche evidenti nell'esterno, tra cui perdite localizzate di intonaco, perdita del copriferro del cornicione con conseguente ossidazione dei ferri strutturali esposti; lesione profonda nell'angolata del muro di contenimento prospiciente la strada. Eventuali interventi necessari per ripristinare le condizioni ottimali dell'edificio non richiedono un'azione immediata, ad eccezione della lesione del muro di contenimento che andrebbe ripristinata. Manutenzione dell'appartamento: L'appartamento presenta evidenti segni di degrado attribuibili sia alla vetustà dell'immobile che a una recente mancanza di manutenzione adeguata. gli impianti sono da rivedere, gli infissi necessitano di restauro.</p>		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova al piano terra di un edificio indipendente composto da due unità abitative, una al piano terra e l'altra al piano superiore, entrambe attualmente occupate dai rispettivi proprietari. Situato sul crinale, di fronte alla strada che collega Castelcolonna a Monterado, l'edificio è inserito nell'area di recente espansione urbanistica. Attorno alla residenza si estende una limitata area di pertinenza, condivisa con l'abitazione al piano superiore. Nella corte adiacente sono presenti due manufatti: uno, di proprietà dell'appartamento al piano superiore (particella 214), in muratura e non oggetto della perizia; l'altro, appartenente all'unità immobiliare al piano terra, costruito senza alcuna licenza edilizia con materiali di recupero. La zona è dotata di servizi e infrastrutture, come definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), classificata come "zona B3" di completamento. Gli accessi alle due proprietà avvengono tramite un ingresso comune, che conduce alla scala e al portone d'ingresso dell'appartamento oggetto della perizia. Internamente, l'unità immobiliare è suddivisa in una zona giorno con ingresso, soggiorno e angolo cottura, e una zona notte con due camere da letto, un ripostiglio e un bagno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore		

