

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vinaccia Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico..... 11

Premessa..... 13

Descrizione **1Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. Unico..... **1Errore. Il segnalibro non è definito.**

Riepilogo bando d'asta..... **11Errore. Il segnalibro non è definito.**

Schema riassuntivo..... **12Errore. Il segnalibro non è definito.**



FORMALITÀ DA CANCELLARE INCARICO

In data 22/11/2024, il sottoscritto Arch. Vinaccia Pierluigi, con studio in Via dell'Industria 3/c - 60127 - Ancona (AN), email pierluigivinaccia@gmail.com, PEC modarchitettura@pec.it, Tel. 3290632934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Castelfidardo (AN) - Via Cristoforo Colombo 28, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 43.4633, 13.5537)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un edificio ad uso residenziale ed è disposta su tre livelli, situata in via Cristoforo Colombo 28, all'interno del Comune di Castelfidardo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Cristoforo Colombo 28, piano T-1-2

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)



CONFINI

L'immobile confina al piano terra ed al piano seminterrato con un'altra proprietà. La corte è condivisa con la suddetta ulteriore proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio	40,08 mq	46,08 mq	1	46,08 mq	2,90 m	Piano terra
Abitazione	217,36 mq	235,83 mq	1	235,83 mq	3,00 m	Piano primo
Sottotetto	217,29 mq	235,75 mq	0,33	77,80 mq	0,00 m	Piano secondo
Balcone scoperto sud	7,60 mq	7,60 mq	0,25	1,90 mq	0,00 m	Piano primo
Balcone scoperto ovest	5,60 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	0,00 m	Piano primo
Balcone scoperto nord	14,90 mq	14,90 mq	0,25	3,73 mq	0,00 m	Piano primo
Totale superficie convenzionale:				366,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				366,74 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/09/1989 al 08/04/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 392, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 16,5 Rendita € 1.789,52
Dal 08/04/1997 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 392, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 Superficie catastale 296 mq Rendita € 1.193,02



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	392	2		A7	2	11	296 mq	1193,02 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi dei luoghi effettuata in data 20/01/2025, si sono riscontrate alcune difformità tra planimetria catastale e stato di fatto; nello specifico sono presenti:

- alcune difformità nella divisione interna del primo piano;
- un infisso in copertura;
- alcuni infissi del piano primo lato nord risultano di dimensioni differenti.

PATTI

Non risultano in essere contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere ottimo sia per le finiture che per gli impianti. E' presente un'infiltrazione dalla copertura visibile al piano secondo.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione risulta in contesto bifamiliare e pertanto l'ingresso al piano terra e la corte esterna risultano come beni comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente relazione fa parte di un edificio realizzato in cemento armato, finitura intonaco e rivestimento in pietra, con solai in laterocemento. L'edificio è una villa bifamiliare e l'unità immobiliare oggetto di perizia è composta al piano terra da uno studio di circa 40,00 mq, h 2,90 m, ed una scala che collega sia al piano primo che all'altra unità immobiliare sottostante. All'ingresso è presente anche una porta che collega agli ambienti facenti parte di un'ulteriore unità immobiliare. Al piano primo è presente un vestibolo di circa 16,00 mq dal quale è possibile raggiungere un ampio salone di forma a "C" di circa 84,00 mq, distribuito attorno al blocco scala, il soggiorno (circa 22,50 mq)



direttamente collegato alla cucina (circa 4,80 mq) e la zona notte (circa 75,00 mq). Quest'ultima è composta da un corridoio dal quale sono raggiungibili tre camere e due servizi igienici. La scala prosegue al secondo piano, ove presente un sottotetto in parte abitabile e finestrato, con una superficie pari al piano sottostante. Al piano primo sono presenti anche tre balconi, uno a sud raggiungibile dal vestibolo e dal soggiorno, uno ad ovest servente il soggiorno ed un ulteriore a nord, fruibile dalle tre camere da letto. L'immobile è circondato da una corte comune con l'unità immobiliare sottostante. La pavimentazione del piano terra e della zona notte è in legno massello posato a spina italiana; il salone ed il sottotetto hanno pavimentazione in moquettes, i servizi igienici in gres e la scala in marmo. In generale le finiture interne sono in ottimo stato, sia per quanto riguarda i rivestimenti che per quanto concerne le tinteggiature. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e con tapparelle. L'impianto termico è centralizzato e serve anche le restanti unità immobiliari del fabbricato, riscaldando dei radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, Sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1985 al 08/04/1997	**** Omissis ****	Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr Grassi	17/07/1985	30130	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ancona	30/07/1985	4471	
		Dal 08/04/1997 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Atto	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Patruno	08/04/1997			9327	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Recanati	22/04/1997			299	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ancona il 27/10/2014
Reg. gen. 16506 - Reg. part. 2492
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Garanzia della somma
Iscritto a Ancona il 06/09/2024
Reg. gen. 18985 - Reg. part. 2627
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 09/02/2016
Reg. gen. 2130 - Reg. part. 1528
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 08/05/2017
Reg. gen. 8450 - Reg. part. 5691
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ancona il 30/10/2024
Reg. gen. 23412 - Reg. part. 16704
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove sorge il Fabbricato al quale l'unità immobiliare oggetto della procedura appartiene, risulta normato dall'art.17 - B1 Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

La costruzione è stata realizzata in conformità alla licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco di Castelfidardo il 29/05/1968 - prot. 88/66 e successiva variante prot. 3003/69 del 11/04/1969. L'immobile risulta agibile con dichiarazione del sindaco del 30/04/1971.

E' presente una Sanatoria prot. 14566 del 30/09/1986. Sono state effettuate ulteriori pratiche per la modifica della recinzione esterna (Dia prot. n. 83 del 2001 e Dia prot. n.200 del 2001).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che, rispetto agli elaborati ricevuti dall'Ufficio tecnico del Comune di Castelfidardo, sussistono lievi difformità nello stato di fatto, relative alla divisione interna. Inoltre le finestre delle camere al piano primo risultano non sono presenti nei prospetti degli elaborati ricevuti. E' presente inoltre un infisso in copertura, anch'esso non presente nel materiale visionato. Le difformità constatate risultano sanabili con sanzione pecuniaria e Scia in sanatoria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Cristoforo Colombo 28, piano T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un edificio ad uso residenziale ed è disposta su tre livelli, situata in via Cristoforo Colombo 28, all'interno del Comune di Castelfidardo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 392, Sub. 2, Categoria A7Valore di stima del bene: € 564.740,00

Per determinare il valore del bene oggetto di perizia si è fatto ricorso ai due seguenti approcci di Stima:

STIMA A VALORE DI MERCATO (Vm) e STIMA IMMOBILIARE CON COEFFICIENTI DI MERITO (Vk)



1- STIMA A VALORE DI MERCATO (Vm), che tiene conto della consistenza dell'immobile in termini di superficie convenzionale e del valore di mercato (€/mq) di immobili consimili presenti nella zona in cui ricade il bene oggetto di stima; Calcolo di Vm: Partendo dal Valore di Mercato per unità di Superficie Convenzionale pari a €/mq 1.600,00 desunto per confronto con immobili presenti nella medesima zona con caratteristiche tipologiche e costruttive simili a quelle dei beni in esame, si giunge alla seguente Stima:

$$Sc = 366,74 \text{ mq} \times Vm = 366,74 \text{ mq} \times 1.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 586.784,00$$

2- STIMA IMMOBILIARE CON COEFFICIENTI DI MERITO (Vk), considera la consistenza dell'unità immobiliare, determinata impiegando dei coefficienti di valutazione o differenziazione. Tali coefficienti adattati alla specifica necessità, tenendo conto di fattori posizionali, materiali, esecuzione e fattura, vengono messi in relazione alla superficie convenzionale. Il valore base viene desunto dai dati dell'Osservatorio Immobiliare, facendo riferimento ai valori disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento a:

ANNO 2024 SEMESTRE 2

PROVINCIA: ANCONA

COMUNE: CASTELFIDARDO

FASCIA/ZONA: Semicentrale/ADIACENZE CENTRO STORICO, PRIMA PERIFERIA E CERRETANO EST

CODICE ZONA: C1

Rilevando i seguenti valori per "Ville e Villini"

Valore Minimo €/mq 1.150,00 L Valore Massimo €/mq 1.650,00 L

Calcolo di Vk: Superficie commerciale x Quotazione media al mq OMI x Coefficienti merito

$$Vk = 366,74 \text{ mq} \times 1.400,00 + 10\% = 513.436,00 + 10\% = \text{€ } 564.779,60$$

Per la determinazione del Valore Finale della stima (Vf) si è proceduto a calcolare la media dei valori Vm e Vk tramite la relazione $Vf = (Vm + Vk) / 2 = (\text{€ } 586.784,00 + \text{€ } 564.779,60) / 2 =$

$$= \text{€ } 575.781,80$$

Procedendo infine al confronto con il valore desunto dai prezzi stabiliti dall' Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio Tecnico Erariale della Provincia di Ancona

$Vc = \text{€ } 543.875,42$ si ottiene: $(Vc - Vf) / Vf = [(575.781,80 - 543.875,42) / 543.875,42] = 0,06 = 6 \%$ Il confronto sopra descritto conferma che la relazione tra il Valore Vf e il Valore Vc è compresa entro il 10%, dunque la Stima si ritiene congrua.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO

$$Vf = \text{€ } 575.781,80$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfidardo (AN) - Via Cristoforo Colombo 28, piano T-1-2	366,74 mq	1.570,00 €/mq	€ 575.781,80	100,00%	€ 575.781,80
Valore di stima:					€ 575.781,80

Valore di stima: € 575.781,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima arrotondato: € 570.000,00

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 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Vinaccia Pierluigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Avvisi di ricevimento A/R
- ✓ Verbali di Sopralluogo
- ✓ Atto di provenienza - Notaio Patruno rep. 9327 del 08/04/1977
- ✓ Atto di provenienza - Notaio Grassi rep. 31130 del 30/07/1985
- ✓ Concessione edilizia n.88/1966, successiva variante e certificato di abitabilità
- ✓ Visura, mappa e planimetria catastale
- ✓ Foto



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Cristoforo Colombo 28, piano T-1-2

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un edificio ad uso residenziale ed è disposta su tre livelli, situata in via Cristoforo Colombo 28, all'interno del Comune di Castelfidardo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 392, Sub. 2, Categoria A7
Destinazione urbanistica: L'area dove sorge il Fabbricato al quale l'unità immobiliare oggetto della procedura appartiene, risulta normato dall'art.17 - B1 Tessuto residenziale con impianto urbanistico incompleto.

Prezzo base d'asta: € 570.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 570.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelfidardo (AN) - Via Cristoforo Colombo 28, piano T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 392, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	366,74 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'appartamento risulta essere ottimo sia per le finiture che per gli impianti. E' presente un'infiltrazione dalla copertura visibile al piano secondo.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un edificio ad uso residenziale ed è disposta su tre livelli, situata in via Cristoforo Colombo 28, all'interno del Comune di Castelfidardo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, Sig. **** Omissis ****.		

