

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Magrini Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 280/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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	5
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	11



All'udienza del 10/01/2025, il sottoscritto Ing. Magrini Michele, con studio in Via San Giuseppe, 18 - 60035 - Jesi (AN), email ingegneriamagrini@gmail.com, PEC michele.magrini@ingpec.eu, Tel. 0731 208 831, Fax 0731 208 831, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Dalmazia n. 5/A

Catasto Fabbricati:
- Foglio 36 particella 174 sub 6, cat A/2 di vani 5.

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 Ancona (AN) - Via Dalmazia n. 5/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella procedura esecutiva iscritta al ruolo n. 280/2024 R.G.E. è stato sottoposto a pignoramento:

Il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Ancona, Via Dalmazia n. 5/A, individuato al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 36, particella 174, subalterno 6, cat. A/2; Nella certificazione notarile del 12/12/2024 si indica "che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di **** Omissis **** nato a Genova il 11/12/1954 per i diritti di 1/1 di piena proprietà". In base alla Visura storica per immobile fatta dallo scrivente in data 24/01/2025 la proprietà per 1/1 è invece di **** Omissis ****.



Dopo aver segnalato tale discrepanza al **** Omissis ****, lo stesso Notaio ha corretto la certificazione notarile inviando l'aggiornamento in 11/03/2025.

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

Abitazione di proprietà **** Omissis **** foglio 36 part 174 sub 7 piano quinto;
Abitazione di proprietà **** Omissis **** foglio 36 part 174 sub 13 piano quarto;
a sud-ovest con Via DALMAZIA;
a nord-est con Via Giordano Bruno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	116,00 mq	1	180,00 mq	3,20 m	4
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

1. **** Omissis ****

nata a SANTA MARIA A MONTE (PI) il 02/10/1924

dal 17/07/1983 al 23/10/2018

Proprieta' per 1/3

2. **** Omissis ****

nata a GENOVA (GE) il 15/11/1953
dal 17/07/1983 al 23/10/2018
Proprieta' per 1/3

3. **** Omissis ****

nato a GENOVA (GE) il 11/12/1954
dal 17/07/1983 al 23/10/2018
Proprieta' per 1/3

1. **** Omissis ****

nata a GENOVA (GE) il 15/11/1953
dal 23/10/2018 al 25/10/2023
Proprieta' per 1/2

2. **** Omissis ****

nato a GENOVA (GE) il 11/12/1954
dal 23/10/2018 al 25/10/2023
Proprieta' per 1/2

1. **** Omissis ****

nata a GENOVA (GE) il 15/11/1953
dal 25/10/2023
Proprieta' per 1/1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	174	6		A2		5 vani	119 mq		4	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

In allegato si pone l'errata corrige della relazione notarile da cui si evince che, al momento del pignoramento, vi era congruenza tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non si evidenziano questioni rilevanti ai fini di un trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'appartamento è pessimo.

Nel verbale di assemblea del 5 novembre 2024, si evidenziano le vetuste condizioni di conservazione del lastrico di copertura esclusiva della **** Omissis ****, la quale dichiarava che avrebbe provveduto esclusivamente a proprie spese alla impermeabilizzazione della terrazza.

Nel verbale si riferisce anche della necessità di riparare le lesioni presenti sul cornicione e si segnalano le precarie condizioni di conservazione della copertura del torrino del vano scala.

PARTI COMUNI

Vano scala comune, locale contatori.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato è ubicato al piano 4° di un palazzo privo di ascensore.

L'edificio è in cattivo stato di manutenzione e necessita di interventi alla copertura e ai cornicioni.

Strutture verticali: l'edificio in cui è ubicato l'appartamento ha struttura in calcestruzzo amato;

Solai: i solai sono in latero cemento;

Esposizione: sud-ovest, nord-est

Altezza interna utile: 3,20 m

Pavimentazione interna: cucina, bagno e antibagno hanno pavimenti in ceramica; gli altri ambienti hanno pavimenti in marmettoni con graniglia di marmo. I rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni: le finestre sono in alluminio con vetro singolo; l'oscuramento avviene mediante tapparelle in PVC.

Infissi interni: le porte sono in legno tamburato.

Impianto elettrico: parzialmente funzionante.

Impianto termico: la caldaia non è funzionante; sono presenti termosifoni in ghisa.

I rivestimenti, gli infissi e gli impianti sono quelli risalenti alla costruzione del fabbricato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è pessimo.

Si specifica come gli ambienti rivolti a nord-est, che affacciano su Via Giordano Bruno, abbiano seri problemi legati all'infiltrazione d'acqua proveniente dalla terrazza dell'appartamento al piano quinto, sempre di proprietà dell'esecutata. La mancanza di tenuta della guaina è evidentemente presente da molto tempo al punto tale che l'acqua ha ossidato i ferri del solaio facendo saltare il fondello in laterizio.



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2006 al 17/01/2020	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massei Andrea, Ancona	22/12/2006	7275	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	10/01/2020		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2020 al 23/02/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	17/01/2020		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2023 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2024	**** Omissis ****	Verbale di Conciliazione Traslativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona	30/04/2024		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Situazione della proprietà prima del 2004:

L'ultimo proprietario noto prima di questo periodo è **** Omissis ****.

Nessun atto di trasferimento risulta registrato prima del 22/12/2006 (data dell'Accettazione Tacita di Eredità). Non risultano passaggi di proprietà precedenti al 2004 che possano aver alterato la continuità della titolarità. Dal 2006 in poi, la proprietà ha subito variazioni per successione e trasferimenti tra eredi, ma tutti i passaggi risultano formalizzati negli atti successivi, anche se con alcune criticità relative alla trascrizione della Dichiarazione di Successione.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento (ovvero prima del 05/12/2004) risulta invariata.

La situazione della proprietà è attualmente invariata rispetto all'ultima trascrizione disponibile.

L'unica anomalia riguarda la mancata trascrizione della Dichiarazione di Successione del 22/12/2006, che potrebbe interrompere la continuità delle trascrizioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 05/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Sull'immobile pignorato risultano le seguenti iscrizioni:

a. Ipoteca in rinnovazione n. 1804 del 09/06/2016, favore: **** Omissis ****

con sede a Roma (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede), contro: **** Omissis **** nata a Santa Maria A Monte (PI) il 02/10/1924 e **** Omissis **** nata a Genova il 15/11/1953; per Euro 77.468,52, di cui Euro 25.822,84 di capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, come da atto notarile pubblico Roberto Stacco di Ancona, in data 31/07/1996 rep.150880. In rinnovo dell'ipoteca n. 1864 del 02/08/1996.

b. Ipoteca giudiziale n. 2883 del 17/10/2023 favore: **** Omissis **** nato a Ancona il 21/07/1954, e contro: **** Omissis **** nata a Genova il 15/11/1953; per Euro 31.000,00 di cui Euro 13.851,25 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Ancona, in data 13/09/2023 rep.1201/2023.

c. Pignoramento Immobiliare n. 18965 del 05/12/2024 favore: **** Omissis **** sede Roma e contro: **** Omissis **** nata a Genova il 15/11/1953; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Ancona, in data 14/11/2024 rep. n. 4861.

Il costo di cancellazione di una ipoteca volontaria è pari a € 294,00

Il costo di cancellazione di un pignoramento è pari a € 294,00

Il costo di cancellazione dell'ipoteca giudiziale è stato stimato sommando l'importo di € 94,00, per oneri di cancelleria, allo 0,5% dell'importo del precetto pari ad € 31.000,00;

Il costo di cancellazione dell'ipoteca giudiziale può dunque essere indicato pari a pari a € 249,00.

Mancato Avviso ai Creditori ex Art. 498 c.p.c.

Dalla Relazione del Custode emerge che non è stato effettuato nei termini l'avviso ai creditori ipotecari, che vantano un diritto di prelazione sull'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

ZONE A TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - ART. 32 DELLE NTA.

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (centro urbano).

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

Pratica di Costruzione Edilizia n. 127 14/07/1967;
Variante alla Pratica di Costruzione Edilizia n. 127 del 25/01/1966;
Abitabilità del 16/05/1966.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Lo scrivente ha esaminato il libretto di manutenzione della caldaia ed ha rilevato che non è stata effettuata regolarmente la manutenzione. Pertanto ad oggi non è possibile redigere l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 268,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 150,00

Nel verbale di assemblea del 5 novembre 2024, si evidenziano le vetuste condizioni di conservazione del lastrico di copertura esclusiva della **** Omissis ****, la quale dichiarava che avrebbe provveduto esclusivamente a proprie spese alla impermeabilizzazione della terrazza.

Nel verbale si riferisce anche della necessità di riparare le lesioni presenti sul cornicione e si segnalano le

precarie condizioni di conservazione della copertura del torrino del vano scala. In allegato la documentazione fornita dall'Amministratore del Condominio Soc. Gesticasa di Via Fiorini 23 ad Ancona.

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 Dalmazia n. 5/A
Catasto Fabbricati: - Foglio 36 particella 174 sub 6, cat A/2 di vani 5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 174, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 107.100,00

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA)

Descrizione:

Confronta l'immobile con altri immobili simili venduti di recente nella stessa zona.

Si basa su prezzi reali di mercato aggiornati.

Richiede una ricerca di dati comparabili su portali immobiliari, agenzie e database catastali.

Quotazioni Immobiliari ad Ancona:

L'immobile si trova in via Dalmazia 5/a quindi in Rione Piano San Lazzaro al confine con Rione Archi.

Secondo i dati aggiornati della banca dati OMI e dei principali portali immobiliari:

Piano San Lazzaro - Vallemiano

Prezzo medio al metro quadro (€/m²): €1.103/m²

Range di prezzo: €850 - €1.300/m²

Fonte: Borsino Immobiliare - Quotazioni Ancona

Rione Archi

Prezzo medio al metro quadro (€/m²): €1.115/m²

Range di prezzo: €850 - €1.250/m²

Fonte: Borsino Immobiliare - Quotazioni Ancona

Nel caso di specie si deve tenere conto delle seguenti caratteristiche penalizzanti:

pessimo stato manutentivo dell'appartamento pignorato (necessità di ristrutturazione impianti, infissi, rivestimenti, ecc.);

pessimo stato manutentivo dell'appartamento al piano quinto della stessa proprietà;

4° piano senza ascensore;

cattivo stato manutentivo del palazzo (necessità di manutenzione: copertura, cornicione, ecc.);

Si ritiene opportuno applicare una ulteriore riduzione del 30% al prezzo minimo di zona.

$$€850/m^2 \times (1 - 0,30) = €595/m^2 \text{ circa}$$

Al valore di €107100 devono essere detratti €1150 di spese condominiali arretrate.

Il valore finale di stima è dunque di €105950.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Dalmazia n. 5/A	180,00 mq	595,00 €/mq	€ 107.100,00	100,00%	€ 107.100,00
				Valore di stima:	€ 107.100,00

Valore di stima: € 107.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1150,00	€

Valore finale di stima: € 105.950,00

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.

Jesi, li 31/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Magrini Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 24/01/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Foto Google maps (Aggiornamento al 31/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL 11/03/2025 (Aggiornamento al 11/03/2025)





- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 03/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti Amministratore Condominio (Aggiornamento al 11/03/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 24/01/2025)

