

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palumbo Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.901,86	14

All'udienza del 16/03/2023, il sottoscritto Ing. Palumbo Paolo, con studio in Via Direttissima del Conero, 31 - 60021 - Camerano (AN), email palumbo@prometislab.it, PEC paolo.palumbo@ingpec.eu, Tel. 328 5379764, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA, 36

Appartamento al piano terzo in condominio. Dati edificio: Licenza di costruzione 21/11/1963 Prot. n.3469; Variante Licenza di costruzione 13/09/1969 Prot. n.60; Domanda Permesso di Abitabilità 09/01/1970 Prot.Gen.104. Dati appartamento: 105 mq circa, cucina, salotto, n.2 camere matrimoniali, n.2 camere, bagno, ripostiglio.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA, 36

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 4/6)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

NORD-EST: altro appartamento al piano terzo;
SUD-EST: vano scala
ALTRI: affaccio su corte esclusiva palazzo

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	105,00 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	0,00 m	
Loggia	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	
Loggia	3,00 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				125,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 344, Sub. 11 Categoria A2
Dal 30/09/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 344, Sub. 11 Categoria A2

Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 344, Sub. 11 Categoria A2
Dal 13/08/2002 al 10/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 344, Sub. 11 Categoria A2
Dal 10/07/2003 al 22/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 344, Sub. 11 Categoria A2
Dal 22/09/2011 al 27/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 344, Sub. 11 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	344	11		A2						

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

/

PATTI

/

STATO CONSERVATIVO

Stato di conservazione e manutenzione condominio: buono.

Stato di conservazione e manutenzione appartamento: scadente.

Anche se abitato da [REDACTED] # e # [REDACTED] #, l'appartamento è privo delle forniture gas e acqua.

Il bagno è in stato di abbandono. Infissi e persiane da sostituire. Impianto di riscaldamento e servizio di acqua calda sanitaria da riabilitare in quanto inutilizzato e non mantenuto da tempo.

Impianto elettrico esistente non rispondente alle normative vigenti.
L'appartamento necessita di una profonda sanificazione professionale.

PARTI COMUNI

/

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni

Esposizione: Nord, Ovest, Sud

Altezza interna utile: 2,70

Str. verticali: murature a cassa vuota (verso l'esterno) tramezzi in laterizio (tramezzature)

Solai: latero cemento

Copertura: piana

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: esterne misto intonato, piastrelle in ceramica; interne intonacati

Pavimentazione interna: piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: legno vetro singolo esterni, in legno e vetro interne

Volte: /

Scale: condominiali in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: abbandonati e/o da rifare

Terreno esclusivo: /

Posto auto: /

Soffitta, cantina o simili: /

STATO DI OCCUPAZIONE

n.2 occupanti:

1) ██████████ # Esecutato

2) ██████████ # Comproprietario non eseguito

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Ancona il 13/11/2008

Reg. gen. 10106 - Reg. part. 3433
Importo: € 200.000,00
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Ancona il 03/05/2022
Reg. gen. 1443 - Reg. part. /
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ancona il 02/12/2022
Reg. gen. 5030 - Reg. part. /
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dell'ipoteca volontaria sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile
- Imposta di bollo di €. 59,00
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00

NORMATIVA URBANISTICA

ART.14/1 NTA - B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA.

https://www.comune.montemarciano.ancona.it/c042027/images/urbanistica/aggiornato%2028_07_2022.pdf

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 non risulta agibile.

Licenza di costruzione 21/11/1963 Prot. n.3469
Variante Licenza di costruzione 13/09/1969 Prot. n.60
Domanda Permesso di Abitabilità 09/01/1970 Prot.Gen.104

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

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.888,14

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si veda Allegato. "Corrispondenza Custode-Amministratrice".

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA, 36
 Appartamento al piano terzo in condominio. Dati edificio: Licenza di costruzione 21/11/1963 Prot. n.3469; Variante Licenza di costruzione 13/09/1969 Prot. n.60; Domanda Permesso di Abitabilità 09/01/1970 Prot.Gen.104. Dati appartamento: 105 mq circa, cucina, salotto, n.2 camere matrimoniali, n.2 camere, bagno, ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 344, Sub. 11, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
 Valore di stima del bene: € 71.990,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA, 36	125,20 mq	1.150,00 €/mq	€ 143.980,00	50,00%	€ 71.990,00
Valore di stima:					€ 71.990,00

Valore di stima: € 71.990,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1888,14	€
Stato d'uso e di manutenzione	18000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1200,00	€

Valore finale di stima: € 50.901,86

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Stato di conservazione e manutenzione condominio: buono.

Stato di conservazione e manutenzione appartamento: scadente.

Anche se abitato da [REDACTED] #, l'appartamento è privo delle forniture gas e acqua.

Il bagno è in stato di abbandono. Infissi e persiane da sostituire. Impianto di riscaldamento e servizio di acqua calda sanitaria da riabilitare in quanto inutilizzato e non mantenuto da tempo.

Impianto elettrico esistente non rispondente alle normative vigenti.

L'appartamento necessita di una profonda sanificazione professionale.

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.

Camerano, li 28/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Palumbo Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA, 36
Appartamento al piano terzo in condominio. Dati edificio: Licenza di costruzione 21/11/1963 Prot. n.3469; Variante Licenza di costruzione 13/09/1969 Prot. n.60; Domanda Permesso di Abitabilità 09/01/1970 Prot.Gen.104. Dati appartamento: 105 mq circa, cucina, salotto, n.2 camere matrimoniali, n.2 camere, bagno, ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 344, Sub. 11, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: ART.14/1 NTA - B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA.
https://www.comune.montemarciano.ancona.it/c042027/images/urbanistica/aggiornato%2028_07_2022.pdf

Prezzo base d'asta: € 50.901,86

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.901,86

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ancona (AN) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA, 36		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 344, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	125,20 mq
Stato conservativo:	Stato di conservazione e manutenzione condominio: buono. Stato di conservazione e manutenzione appartamento: scadente. Anche se abitato da # [REDACTED] #, l'appartamento è privo delle forniture gas e acqua. Il bagno è in stato di abbandono. Infissi e persiane da sostituire. Impianto di riscaldamento e servizio di acqua calda sanitaria da riabilitare in quanto inutilizzato e non mantenuto da tempo. Impianto elettrico esistente non rispondente alle normative vigenti. L'appartamento necessita di una profonda sanificazione professionale.		
Descrizione:	Appartamento al piano terzo in condominio. Dati edificio: Licenza di costruzione 21/11/1963 Prot. n.3469; Variante Licenza di costruzione 13/09/1969 Prot. n.60; Domanda Permesso di Abitabilità 09/01/1970 Prot.Gen.104. Dati appartamento: 105 mq circa, cucina, salotto, n.2 camere matrimoniali, n.2 camere, bagno, ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	n.2 occupanti: 1) [REDACTED] # Comproprietario non esecutato		