

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gialleonardo Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 290/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****
quale mandataria di

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 290/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.400,00	11

All'udienza del 19/12/2024, il sottoscritto Arch. Gialleonardo Aldo, con studio in Via Trento, 15 - 60123 - Ancona (AN), email a.gialleonardo@alice.it, PEC aldo.gialleonardo@archiworldpec.it, Tel. 338 4944457, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento cielo terra ubicato a Fabriano (AN) - Terzo Vicolo Sant'Agata n. 4 e 6, piano T-1-2

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Fabriano, ha ingresso indipendente e si presenta in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione con arredi/suppellettili/rifiuti in tutti gli ambienti. Al piano terra si trovano il soggiorno ed un ambiente ripostiglio che viene utilizzato come bagno. Al piano primo si trova la cucina ed al piano secondo la camera con bagno ed un piccolo ripostiglio non praticabile. I vari livelli sono collegati da una scala interna. I pavimenti di piano terra, primo e scala sono in cotto, al piano secondo in listelli di parquet, nei bagni sono in ceramica così come i rivestimenti. Al secondo piano sono presenti una finestra a tetto ed una controsoffittatura in perline di legno. Tutti gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e portelloni oscuranti sempre in legno, così come i due portoncini di ingresso. Tutte le utenze sono distaccate.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento cielo terra ubicato a Fabriano (AN) - Terzo Vicolo Sant'Agata n. 4 e 6, 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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si allega atto di provenienza reperito presso l'Archivio Notarile di Ancona (ALL.2).

CONFINI

Sul prospetto di ingresso l'immobile confina con la Via Terzo Vicolo Sant'Agata mentre gli altri sono in aderenza con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,00 mq	23,60 mq	1	23,60 mq	2,75 m	T
Abitazione	14,45 mq	17,60 mq	1	17,60 mq	2,70 m	1
Abitazione	16,35 mq	21,95 mq	1	21,95 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				63,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rinvia alla relazione notarile già agli atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	136	427			A3	4	4 vani	58 mq	206,58 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Al piano terra il sottoscala è utilizzato come bagno anziché come ripostiglio, una volta ripristinato l'uso dell'ambiente la planimetria catastale risulterà conforme con lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del fabbricato è in muratura portante, solai in laterocemento, il tetto a falde con manto di copertura in laterizio. La facciata è intonacata con finitura "sbruffata".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1991 al 29/06/1966	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottoni	28/12/1991	73955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/06/1966 al 07/10/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottoni	29/06/1966	90835	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/10/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottoni Mario	07/10/1998	98841	11034
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ancona	12/10/1998	15468	9915
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 26/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Ancona il 12/10/1998
 Reg. gen. 15469 - Reg. part. 3331
 Quota: 1/1
 Importo: € 180.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 90.000,00
 Note: Si allega nota di iscrizione (ALL.7) poiché l'iscrizione non è citata all'interno della relazione notarile.
- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Ancona il 15/12/2006
 Reg. gen. 32331 - Reg. part. 7841
 Quota: 1/1
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 50.000,00
 Rogante: Notaio Pagliarecci Massimo
- Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 02/10/2012
 Reg. gen. 17644 - Reg. part. 2730
 Quota: 1/1
 Importo: € 28.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 22.732,75
- Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 17/01/2013
 Reg. gen. 831 - Reg. part. 85
 Quota: 1/1
 Importo: € 9.336,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 8.336,00
- Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Ancona il 25/11/2013
 Reg. gen. 18091 - Reg. part. 3015
 Quota: 1/1
 Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 42.577,97

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 09/12/2024
Reg. gen. 26716 - Reg. part. 19106
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

- Per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, taxa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €.
- Per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €.
- Per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una taxa ipotecaria di 35,00 €.

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50 % dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fabriano risultano le seguenti pratiche (ALL.10):

- C.E. 8534 del 02/04/1996 a completamento della C.E. 2264/92 cambio di destinazione d'uso da legnaia a soggiorno;
- fine lavori del 30/05/1996;
- autorizzazione di abitabilità del 21/06/1996.

L'immobile risulta conforme se non per l'uso del ripostiglio al piano terra che viene utilizzato come locale wc. Pertanto occorrerà ripristinarne l'uso attraverso la rimozione dei sanitari con un costo stimato in € 250,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

E' stato redatto l'APE (ALL.11).

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Fabriano sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti (ALL.12).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli ed oneri condominiali.

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 cielo terra ubicato a Fabriano (AN) - Terzo Vicolo Sant'Agata n. 4 e 6, piano T-1-2

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Fabriano, ha ingresso indipendente e si presenta in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione con arredi/suppellettili/rifiuti in tutti gli ambienti. Al piano terra si trovano il soggiorno ed un ambiente ripostiglio che viene utilizzato come bagno. Al piano primo si trova la cucina ed al piano secondo la camera con bagno ed un piccolo ripostiglio non praticabile. I vari livelli sono collegati da una scala interna. I pavimenti di piano terra, primo e scala sono in cotto, al piano secondo in listelli di parquet, nei bagni sono in ceramica così come i rivestimenti. Al secondo piano sono presenti una finestra a tetto ed una controsoffittatura in perline di legno. Tutti gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e portelloni oscuranti sempre in legno, così come i due portoncini di ingresso. Tutte le utenze sono distaccate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 427, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 53.677,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fabriano (AN) - Terzo Vicolo Sant'Agata n. 4 e 6, piano T-1-2	63,15 mq	850,00 €/mq	€ 53.677,50	100,00%	€ 53.677,50
Valore di stima:					€ 53.677,50

Valore di stima: € 53.677,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino uso ripostiglio piano terra	250,00	€

Valore finale di stima: € 53.427,50 che si arrotonda ad € 53.400,00

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 09/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gialleonardo Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - ricevute raccomandate A/R
- ✓ N° 2 - atto di provenienza
- ✓ N° 3 - estratto di mappa
- ✓ N° 4 - ortofoto
- ✓ N° 5 - planimetria catastale
- ✓ N° 6 - visura storica
- ✓ N° 7 - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 8 - documentazione fotografica
- ✓ N° 9 - stato attuale e superfici lotto
- ✓ N° 10 - pratiche edilizie
- ✓ N° 11 - APE
- ✓ N° 12 - D.I.CO. impianti

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento cielo terra ubicato a Fabriano (AN) - Terzo Vicolo Sant'Agata n. 4 e 6, piano T-1-2

L'immobile si trova all'interno del centro storico di Fabriano, ha ingresso indipendente e si presenta in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione con arredi/suppellettili/rifiuti in tutti gli ambienti. Al piano terra si trovano il soggiorno ed un ambiente ripostiglio che viene utilizzato come bagno. Al piano primo si trova la cucina ed al piano secondo la camera con bagno ed un piccolo ripostiglio non praticabile. I vari livelli sono collegati da una scala interna. I pavimenti di piano terra, primo e scala sono in cotto, al piano secondo in listelli di parquet, nei bagni sono in ceramica così come i rivestimenti. Al secondo piano sono presenti una finestra a tetto ed una controsoffittatura in perline di legno. Tutti gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e portelloni oscuranti sempre in legno, così come i due portoncini di ingresso. Tutte le utenze sono distaccate.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 427, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 53.400,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 290/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.400,00

Bene N° 1 - Appartamento cielo terra			
Ubicazione:	Fabriano (AN) - Terzo Vicolo Sant'Agata n. 4 e 6, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento cielo terra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 136, Part. 427, Categoria A3	Superficie	63,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile si trova all'interno del centro storico di Fabriano, ha ingresso indipendente e si presenta in stato di abbandono ed in cattivo stato di manutenzione con arredi/suppellettili/rifiuti in tutti gli ambienti. Al piano terra si trovano il soggiorno ed un ambiente ripostiglio che viene utilizzato come bagno. Al piano primo si trova la cucina ed al piano secondo la camera con bagno ed un piccolo ripostiglio non praticabile. I vari livelli sono collegati da una scala interna. I pavimenti di piano terra, primo e scala sono in cotto, al piano secondo in listelli di parquet, nei bagni sono in ceramica così come i rivestimenti. Al secondo piano sono presenti una finestra a tetto ed una controsoffittatura in perline di legno. Tutti gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e portelloni oscuranti sempre in legno, così come i due portoncini di ingresso. Tutte le utenze sono distaccate.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		