

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Palumbo Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43.....	10

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	13
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2024 del R.G.E.	22
Lotto Unico	22

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 10/02/2025, 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 11/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellsellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castellsellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento situato al piano primo di un edificio trifamiliare, con una superficie calpestabile di circa 80 m². Attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4; tuttavia, alla luce delle condizioni riscontrate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta priva dei requisiti minimi di abitabilità tale da poterlo considerare più propriamente in categoria F/4.

L'appartamento presenta evidenti carenze sotto il profilo edilizio e impiantistico: porzioni di murature risultano prive di intonaco, gli impianti tecnologici sono assenti o completamente da rifare, e i servizi igienici non risultano funzionanti.

Al piano terra, ma sempre facenti parte del medesimo subalterno, sono presenti locali accessori per una superficie complessiva di circa 42 m², composti da una cantina, un locale tecnico e un servizio igienico. Tali ambienti, pur in condizioni mediamente conservate, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

Completa la consistenza una terrazza di circa 40 m² posta al livello del piano primo.

L'accesso all'immobile è garantito da un'area urbana Foglio 3 Particella 31 Sub 40 e dal Sub 2 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB

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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Locale ad uso deposito, della superficie complessiva di circa 37 mq, ubicato al piano terra dell'edificio. L'unità include anche un piccolo vano accessorio ricavato sotto il vano scala, utilizzato come ripostiglio.

L'accesso all'immobile è garantito da un'area urbana Foglio 3 Particella 31 Sub 40 e dal Sub 2 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

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)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Nord- Strada
Sud- B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB 9-10-11-16-17--22--24-25-26-27-45-49-50-51-52
Over- Fabbricato

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Nord- Strada
Sud- B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB 9-10-11-16-17--22--24-25-26-27-45-49-50-51-52
Over- Fabbricato

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	0,00 m	

Cantina	41,30 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	0,00 m	
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				118,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	34,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2021 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 31, Sub. 26 Categoria A4 Rendita € 190,31

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2021 al 13/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 31, Sub. 26 Categoria A4 Rendita € 190,31

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	31	26		A4	2	5,5 vani	120 mq	190,31 €	Piano T+1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano terra è presente una porta che collega il subalterno 26 al sub 25, da aggiornare su entrambe le planimetria.

Si veda la relazione fotografica.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	31	25		C2	3	37	37 mq	68,79 €	Piano T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano terra è presente una porta che collega il subalterno 26 al sub 25, da aggiornare su entrambe le planimetria.

Si veda la relazione fotografica.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Da ristrutturare completamente

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Con segni di usura

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

L'accesso ai locali avviene attraverso il subalterno 2 dello stesso foglio e particella: B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB

9-10-11-16-17-22--24-25-26-27-45-49-50-51-52

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

L'accesso ai locali avviene attraverso il subalterno 2 dello stesso foglio e particella: B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB

9-10-11-16-17-22--24-25-26-27-45-49-50-51-52

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Fondazioni: non visionabili

Esposizione: Nord- Est- Sud

Altezza interna utile: si veda la planimetria catastale

Str. verticali: muratura portante, da ristrutturare

Solai: latero cemento

Copertura: a falde in legno

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato, da ristrutturare

Pareti esterne ed interne: intonacate, da ristrutturare

Pavimentazione interna: gres

Infissi esterni ed interni: in legno, da ristrutturare

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: praticamente assenti

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Fondazioni: non visionabili

Esposizione: Nord- Est- Sud

Altezza interna utile: si veda la planimetria catastale

Str. verticali: muratura portante, da ristrutturare

Solai: latero cemento

Pareti esterne ed interne: intonacate, da ristrutturare

Pavimentazione interna: gres

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: praticamente assenti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1977 al 23/02/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2004 al 27/03/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/03/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2007 al 19/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/10/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 1902 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 19622.1/2021 Reparto PI di ANCONA in atti dal 03/12/2021			
Dal 19/10/2021	**** Omissis ****	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:

- 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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1977 al 23/02/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2004 al 07/02/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/2006 al 16/02/2007	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2007 al 19/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/10/2021	**** Omissis ****	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/10/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Sede ANCONA (AN) Repertorio n. 1902 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 19622.1/2021 Reparto PI di ANCONA in atti dal 03/12/2021			
		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:

- 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Belluno il 12/07/2024
Reg. gen. 1022 - Reg. part. 1864
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ancona il 21/11/2024

Reg. gen. 5052 - Reg. part. 0

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Belluno il 12/07/2024

Reg. gen. 1022 - Reg. part. 1864

Importo: € 11.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ancona il 21/11/2024

Reg. gen. 5052 - Reg. part. 0

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

A seguito dell'accesso agli atti, si allega la documentazione acquisita presso il Comune.

Tuttavia, la documentazione risulta insufficiente per una valutazione completa della regolarità urbanistica dell'immobile.

Si rimanda pertanto alla verifica catastale e alle difformità già descritte nella sezione dedicata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

A seguito dell'accesso agli atti, si allega la documentazione acquisita presso il Comune.

Tuttavia, la documentazione risulta insufficiente per una valutazione completa della regolarità urbanistica dell'immobile.

Si rimanda pertanto alla verifica catastale e alle difformità già descritte nella sezione dedicata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 per esecuzione lavori edili Prot.n. 2158/75 del 19/11/1975

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 per esecuzione lavori edili Prot.n. 2158/75 del 19/11/1975

- 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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima adottato riflette il reale stato di conservazione e di regolarità del bene. Non può fornirsi alcuna stima dei costi per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento, poiché soggetta a possibili variazioni sia nell'importo, sia nelle sanzioni che nei tempi di esecuzione, a seconda della profondità dell'intervento che si vuole realizzare.

Ne consegue che la quantificazione di singoli interventi di minima entità risulterebbe del tutto irrilevante ai fini estimativi, trattandosi di un fabbricato privo dei requisiti minimi di abitabilità e per il quale sarebbe necessario, come detto, un radicale intervento di ristrutturazione.

Il metodo di stima generalmente adottato si applica in casi di singole regolarizzazioni, sanatorie o accatastamenti, quando serve un valore convenzionale riconosciuto dall'Agenzia delle Entrate. Quando invece, come in questo caso, non esistono comparabili di mercato (es. immobili particolari, aree marginali, o fabbricati in condizioni grezze o inagibili, privi di mercato effettivo o valore venale nullo), non si può che ricorrere al semplice valore catastale, il quale fornisce un riferimento "istituzionale" di stima minimo per gli immobili. In

altre parole, in assenza di comparabili attendibili, si è assunto a riferimento il valore catastale rivalutato, quale parametro convenzionale minimo ai soli fini estimativi.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelfellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43
L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento situato al piano primo di un edificio trifamiliare, con una superficie calpestabile di circa 80 m². Attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4; tuttavia, alla luce delle condizioni riscontrate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta priva dei requisiti minimi di abitabilità tale da poterlo considerare più propriamente in categoria F/4. L'appartamento presenta evidenti carenze sotto il profilo edilizio e impiantistico: porzioni di murature risultano prive di intonaco, gli impianti tecnologici sono assenti o completamente da rifare, e i servizi igienici non risultano funzionanti. Al piano terra, ma sempre facenti parte del medesimo subalterno, sono presenti locali accessori per una superficie complessiva di circa 42 m², composti da una cantina, un locale tecnico e un servizio igienico. Tali ambienti, pur in condizioni mediamente conservate, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. Completa la consistenza una terrazza di circa 40 m² posta al livello del piano primo. L'accesso all'immobile è garantito da un'area urbana Foglio 3 Particella 31 Sub 40 e dal Sub 2 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 26, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.979,55
Stima al valore di rendita catastale
Per calcolare il valore catastale (base imponibile) ai fini fiscali (come per l'imposta di registro), si usa la seguente formula per immobili prima casa:
$$\text{Valore catastale} = \text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 110$$

Coefficienti: 1,05 (rivalutazione) e 110 (prima casa)
Se non si tratta di prima casa, il coefficiente è 120.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castelfellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43
Locale ad uso deposito, della superficie complessiva di circa 37 mq, ubicato al piano terra dell'edificio. L'unità include anche un piccolo vano accessorio ricavato sotto il vano scala, utilizzato come ripostiglio. L'accesso all'immobile è garantito da un'area urbana Foglio 3 Particella 31 Sub 40 e dal Sub 2 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 25, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.100,89
Stima al valore di rendita catastale
Per calcolare il valore catastale (base imponibile) ai fini fiscali (come per l'imposta di registro), si usa la seguente formula per immobili prima casa:
$$\text{Valore catastale} = \text{Rendita catastale} \times 1,05 \times 126$$

Coefficienti: 1,05 (rivalutazione) e 126 (se l'immobile è pertinenza di prima casa)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelfellino (AN) - CONTRADA	118,40 mq	202,53 €/mq	€ 23.979,55	100,00%	€ 23.979,55

PANTIERE n. 43					
Bene N° 2 - Deposito Castellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43	37,00 mq	245,97 €/mq	€ 9.100,89	100,00%	€ 9.100,89
Valore di stima:					€ 33.080,44

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 06/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Palumbo Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Google maps
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Versione privacy
- ✓ Altri allegati - Elenco dei subalterni assegnati (Aggiornamento al 22/10/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43
L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento situato al piano primo di un edificio trifamiliare, con una superficie calpestabile di circa 80 m². Attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4; tuttavia, alla luce delle condizioni riscontrate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta priva dei requisiti minimi di abitabilità tale da poterlo considerare più propriamente in categoria F/4. L'appartamento presenta evidenti carenze sotto il profilo edilizio e impiantistico: porzioni di murature risultano prive di intonaco, gli impianti tecnologici sono assenti o completamente da rifare, e i servizi igienici non risultano funzionanti. Al piano terra, ma sempre facenti parte del medesimo subalterno, sono presenti locali accessori per una superficie complessiva di circa 42 m², composti da una cantina, un locale tecnico e un servizio igienico. Tali ambienti, pur in condizioni mediamente conservate, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. Completa la consistenza una terrazza di circa 40 m² posta al livello del piano primo. L'accesso all'immobile è garantito da un'area urbana Foglio 3 Particella 31 Sub 40 e dal Sub 2 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 26, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito dell'accesso agli atti, si allega la documentazione acquisita presso il Comune. Tuttavia, la documentazione risulta insufficiente per una valutazione completa della regolarità urbanistica dell'immobile. Si rimanda pertanto alla verifica catastale e alle difformità già descritte nella sezione dedicata.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Castelbellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43
Locale ad uso deposito, della superficie complessiva di circa 37 mq, ubicato al piano terra dell'edificio. L'unità include anche un piccolo vano accessorio ricavato sotto il vano scala, utilizzato come ripostiglio. L'accesso all'immobile è garantito da un'area urbana Foglio 3 Particella 31 Sub 40 e dal Sub 2 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 25, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito dell'accesso agli atti, si allega la documentazione acquisita presso il Comune. Tuttavia, la documentazione risulta insufficiente per una valutazione completa della regolarità urbanistica dell'immobile. Si rimanda pertanto alla verifica catastale e alle difformità già descritte nella sezione dedicata.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 26, Categoria A4	Superficie	118,40 mq
Stato conservativo:	Da ristrutturare completamente		
Descrizione:	L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento situato al piano primo di un edificio trifamiliare, con una superficie calpestabile di circa 80 m ² . Attualmente risulta censito al Catasto Fabbricati in categoria A/4; tuttavia, alla luce delle condizioni riscontrate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare si presenta priva dei requisiti minimi di abitabilità tale da poterlo considerare più propriamente in categoria F/4. L'appartamento presenta evidenti carenze sotto il profilo edilizio e impiantistico: porzioni di murature risultano prive di intonaco, gli impianti tecnologici sono assenti o completamente da rifare, e i servizi igienici non risultano funzionanti. Al piano terra, ma sempre facenti parte del medesimo subalterno, sono presenti locali accessori per una superficie complessiva di circa 42 m ² , composti da una cantina, un locale tecnico e un servizio igienico. Tali ambienti, pur in condizioni mediamente conservate, necessitano di interventi di manutenzione ordinaria. Completa la consistenza una terrazza di circa 40 m ² posta al livello del piano primo. L'accesso all'immobile è garantito da un'area urbana Foglio 3 Particella 31 Sub 40 e dal Sub 2 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Castellino (AN) - CONTRADA PANTIERE n. 43		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 31, Sub. 25, Categoria C2	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	Con segni di usura		
Descrizione:	Locale ad uso deposito, della superficie complessiva di circa 37 mq, ubicato al piano terra dell'edificio. L'unità include anche un piccolo vano accessorio ricavato sotto il vano scala, utilizzato come ripostiglio. L'accesso all'immobile è garantito da un'area urbana Foglio 3 Particella 31 Sub 40 e dal Sub 2 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ancona il 21/11/2024

Reg. gen. 5052 - Reg. part. 0

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASTELBELLINO (AN) - CONTRADA PANTIERE N. 43

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ancona il 21/11/2024

Reg. gen. 5052 - Reg. part. 0

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura