

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giaconi Federica, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano 1-2.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	12
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo .....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.....	22
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 92.400,00</b> .....	22
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 116.000,00</b> .....	22



All'udienza del 23/05/2024, il sottoscritto Geom. Giaconi Federica, con studio in Via Montefanese, 289 - 60027 - Osimo (AN), email [giaconifederica@gmail.com](mailto:giaconifederica@gmail.com), PEC [federica.giaconi@geopec.it](mailto:federica.giaconi@geopec.it), Tel. 0733367139, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano 1-2

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA 40, PIANO T**

Abitazione, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicata in Montemarciano (AN), via Gabella n° 40; piano terra; distinta al C.F. al foglio 17 con la particella 379 sub. 2.

E' compresa in un Fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 205,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Per accedere al fabbricato bifamiliare si deve attraversare la corte p.lla 483 sub. 1 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEMARCIANO (AN) - VIA GABELLA 40, PIANO 1-2**

Abitazione, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicata in Montemarciano (AN), via Gabella n° 40; piano primo e secondo; distinta al C.F. al foglio 17 con la particella 379 sub. 3.

E' compresa in un Fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 205,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Per accedere al fabbricato bifamiliare si deve attraversare la corte p.lla 483 sub. 1 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano T

## 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)

## CONFINI

Confina: su tre lati Nord/Est, Nord/Ovest e Sud/Ovest con corte comune p.lla 379 sub. 1 e sul lato Sud/Est con marciapiede comune p.lla 379 sub. 1 e con la p.lla 483 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale <sup>e</sup>	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	2,70 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Abitazione al piano terra sita in Montemarciano Via Gabella n° 40

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2000 al 12/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 379, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 614,59 Piano T
Dal 13/08/2002 al 09/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 379, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 488,05 Piano T
Dal 10/07/2003 al 13/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 379, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 136 mq Rendita € 614,58 Piano T

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	379	2		A2	3	7 vani	136 mq	614,58 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

---

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montemarciano si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Concessioni edilizie rilasciate e abitabilità sono allegati alla presente perizia.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, tramite il servizio GeoWeb è stata acquisita in formato digitale la visura catastale, la planimetria, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa, l'elenco delle note, l'iscrizione e la trascrizione del pignoramento.

## PATTI

---

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale del coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali;
- Non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento è autonomo con caldaia murale a metano installata all'esterno.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'appartamento risultano funzionanti ed in buono stato di manutenzione, compatibili con il grado di vetustà e gli usi della destinazione del bene.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto in data 29/10/2024.

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione ad eccezione delle tracce di umidità presenti nei bagni.

Non risultano degradi strutturali.

## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato bifamiliare è composto da due appartamenti: uno al piano Terra e uno al piano Primo. Bene comune è il marciapiede p.lla 379 sub. 1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala servitù che gravino sul bene pignorato. Il fabbricato bifamiliare distinto con le p.lle 379 sub. 2 e 3 usufruisce della corte p.lla 483 sub. 1. Pertanto, per accedere a detto fabbricato si dovrà costituire a favore delle dette unità immobiliari, con oneri a carico dei titolari dei fondi dominanti, servitù di passaggio sulla p.lla

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' compresa in una villetta bifamiliare ubicata nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessi di mq. 205 compresa l'area di sedime del fabbricato.

La costruzione è stata ultimata nell'anno 2000 ed è realizzata con struttura portante in muratura con blocchi di laterizio alveolato semipieno rifinita esternamente con intonaco al civile; solai in latero-cemento; copertura a due falde inclinate (vedi foto n° 3-4-5-6 della documentazione fotografica allegata).

Abitazione che occupa interamente il piano Terra di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicata nel Comune di Montemarciano (AN) Via Gabella n° 40, distinta al foglio 17 p.lla 379 sub. 2.

Le pareti sono completamente libere e prospettano sul marciapiede comune sub. 1 ad eccezione di una piccola porzione del lato Sud/Est posta a confine con il garage p.lla 483 sub. 4 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'abitazione ha superficie coperta di mq. 132,00 circa, altezza di m. 2,70 ed è suddivisa in: soggiorno, cucina, studio, disimpegno zona notte, due bagni e tre camere (vedi foto n° 11-12-13-14-15-17-18 della documentazione fotografica allegata).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi di finestra in alluminio completi di vetro camera; zanzariere; persiane in alluminio; pavimenti in ceramica ; infissi di porte interne del tipo tamburato e impiallacciato, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ghisa e caldaia alimentata a metano posta all'esterno.

I bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica. Il primo bagno è attrezzato con vasca idromassaggio, bidet, vaso e lavabo; l'altro con doccia, vaso e lavabo.

L'abitazione è occupata dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 02/08/1995	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			27/07/1995	14286
				Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA ANCONA	02/08/1995	12528	8605
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 invariata;
  - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a ANCONA il 20/07/2010  
 Reg. gen. 15742 - Reg. part. 3777  
 Importo: € 240.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 120.000,00  
 Spese: € 120.000,00  
 Percentuale interessi: 3,707 %  
 Rogante: SGOLACCHIA DALMAZIO  
 Data: 14/07/2010  
 N° repertorio: 189743/34462

##### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a ANCONA il 23/04/2024  
 Reg. gen. 8413 - Reg. part. 6040  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Da informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in:

- Cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo: € 35,00;
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G. del Comune di Montemarciano

B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montemarciano è scaturito quanto segue:

Il fabbricato bifamiliare è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie:

- 1)PERMESSO DI COSTRUIRE N° 23 del 02/03/1995, prot. 14977 pratica n. 353/94;
- 2)PERMESSO DI COSTRUIRE in variante N° 59 del 01/12/1997, prot. 8523 pratica n. 92/1997 ;

L'abitazione sub. 3 risulta agibile con Agibilità presentata in data 12/07/2000 prot 10721/00, rilasciata in data 21/07/2000.

L'abitazione sub. 2 e la soffitta dell'abitazione sub. 3 risultano agibili con Agibilità presentata in data 21/11/2000 prot 17785/00, rilasciata in data 25/11/2000.

La certificazione energetica (A.P.E.) per l'immobile sub. 2 è stata redatta in data 29/10/2024 ed allegata alla presente perizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'abitazione sub. 2 risulta conforme ai progetti assentiti.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano 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)

### CONFINI

Confina: su tre lati Nord/Est, Nord/Ovest e Sud/Ovest con marciapiede comune p.lla 379 sub. 1 e sul lato Sud/Est con marciapiede comune p.lla 379 sub. 1 e con la p.lla 483 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Salvo altri

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	17,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	

Soffitta	111,00 mq	132,00 mq	0,20	22,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Abitazione al piano primo e secondo/sottotetto sita in Montemarciano Via Gabella n° 40

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/03/2000</b> al <b>14/01/2001</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 379, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 702,39 Piano 1
Dal <b>15/01/2001</b> al <b>12/08/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 379, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 658,49 Piano 1
Dal <b>13/08/2002</b> al <b>09/07/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 379, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 522,91 Piano 1
Dal <b>10/07/2003</b> al <b>08/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 379, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 658,48 Piano 1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>26/10/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 379, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 203 mq Rendita € 658,48 Piano 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
	17	379	3		A2	3	7,5 vani	203 mq	658,48 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'abitazione si è riscontrato che la planimetria catastale così depositata agli dell'Agenzia delle Entrate in data 06/03/2000 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi. La scala esterna di collegamento tra il piano terra e primo è stata realizzata con rampa ad L e non orizzontale. La superficie del bagno posto sulla parete Nord/Ovest è stata ampliata riducendo quella del corridoio-disimpegno modificando il divisorio tra i due vani.

L'esatta conformazione dell'abitazione è quella riportata e visibile nell'elaborato grafico allegato che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

La planimetria dell'abitazione dovrà essere aggiornata all'Agenzia delle Entrate servizi catastali; inoltre dovrà essere regolarizzata depositando all'Ufficio Comunale di Urbanistica una SCIA in Sanatoria e pagando una sanzione.

Bene comune non censibile è il marciapiede p.lla 379 sub. 1

### PRECISAZIONI

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montemarciano si sono ricercate eventuali pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Concessioni edilizie rilasciate e abitabilità sono allegati alla presente perizia.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Ancona, tramite il servizio GeoWeb è stata acquisita in formato digitale la visura catastale, la planimetria, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa, l'elenco delle note, l'iscrizione e la trascrizione del pignoramento.

### PATTI

Per quanto riguarda eventuali vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene, si fa presente che:

- Non vi sono atti di asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale del coniuge;
- Non vi sono domande giudiziali;
- Non sono noti altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù d'uso, abitazione, ecc.).

## STATO CONSERVATIVO

L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento è autonomo con caldaia murale a metano installata all'interno.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'appartamento risultano funzionanti ed in buono stato di manutenzione, compatibili con il grado di vetustà e gli usi della destinazione del bene.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto in data 28/10/2024.

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Non risultano degradi strutturali.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato bifamiliare è composto da due appartamenti: uno al piano Terra e uno al piano Primo. Bene comune è il marciapiede p.lla 379 sub. 1

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala servitù che gravino sul bene pignorato. Il fabbricato bifamiliare distinto con le p.lle 379 sub. 2 e 3 usufruisce della corte p.lla 483 sub. 1. Pertanto, per accedere a detto fabbricato si dovrà costituire a favore delle dette unità immobiliari, con oneri a carico dei titolari dei fondi dominanti, servitù di passaggio sulla p.lla 483 sub. 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

E' compresa in una villetta bifamiliare ubicata nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessi di mq. 205 comprensiva dell'area di sedime del fabbricato.

La costruzione è stata ultimata nell'anno 2000 ed è realizzata con struttura portante in muratura con blocchi di laterizio alveolato semipieno rifinita esternamente con intonaco al civile; solai in latero-cemento; copertura a due falde inclinate (vedi foto n° 3-4-5-6 della documentazione fotografica allegata).

L'abitazione occupa interamente il piano Primo e Secondo/sottotetto di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicata in Via Gabella n° 40, Comune di Montemarciano (AN), distinta al foglio 17 p.lla 379 sub. 3.

Le pareti sono completamente libere e prospettano sul marciapiede comune sub. 1 ad eccezione di una piccola porzione del lato Sud/Est posta a confine con la p.lla 483 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'abitazione ha accesso al piano primo tramite una scala esterna, ha superficie coperta di mq. 132,00 circa, altezza di m. 2,70. E' suddivisa in: cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno zona notte, due bagni e tre camere (vedi foto n° 19-20-22-23-24-25-26-27-28 della documentazione fotografica allegata).

A ridosso delle pareti libere Nord/Est e Sud/Ovest si trovano inoltre due balconi della superficie complessiva di mq. 17,00 circa (vedi foto n° 21 della documentazione fotografica allegata).

Pertinenza dell'abitazione è la soffitta ubicata al piano secondo/sottotetto, accessibile tramite una botola con scala retrattile posta nel disimpegno. Ha superficie coperta di mq. 132,00 ed altezza variabile da m. 1,75 a m. 0,30. E' suddivisa in 4 ambienti ed è completamente grezza, ad eccezione dell'impianto elettrico (vedi foto n° 29-30-31-32 della documentazione fotografica allegata).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi di finestra in alluminio completi di vetro camera; zanzariere; persiane in alluminio; pavimenti in ceramica ; infissi di porte interne del tipo tamburato e impiallacciato, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ghisa e caldaia alimentata a metano, posta all'interno del ripostiglio.

I bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica. Il primo bagno è attrezzato con vasca, doccia, bidet, vaso e lavabo; l'altro con bidet, vaso e lavabo.

L'abitazione è occupata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'abitazione è occupata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/08/1995	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			27/07/1995	14286	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA ANCONA	02/08/1995	12528	8605
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 13/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ANCONA il 20/07/2010  
Reg. gen. 15742 - Reg. part. 3777  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Spese: € 120.000,00  
Percentuale interessi: 3,707 %  
Rogante: SGOLACCHIA DALMAZIO  
Data: 14/07/2010  
N° repertorio: 189743/34462

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a ANCONA il 23/04/2024  
Reg. gen. 8413 - Reg. part. 6040  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Da informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in:

- Cancellazione ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo: € 35,00;
- Cancellazione verbale di pignoramento: € 294,00.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

P.R.G. del Comune di Montemarciano

B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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 risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montemarciano è scaturito quanto segue:

Il fabbricato bifamiliare è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie:

1)PERMESSO DI COSTRUIRE N° 23 del 02/03/1995, prot. 14977 pratica n. 353/94;

2)PERMESSO DI COSTRUIRE in variante N° 59 del 01/12/1997, prot. 8523 pratica n. 92/1997;

L'abitazione sub. 3 risulta agibile con Agibilità presentata in data 12/07/2000 prot 10721/00, rilasciata in data 21/07/2000.

L'abitazione sub. 2 e la soffitta dell'abitazione sub. 3 risultano agibili con Agibilità presentata in data 21/11/2000 prot 17785/00, rilasciata in data 25/11/2000.

La certificazione energetica (A.P.E.) per l'immobile sub. 3 è stata redatta in data 29/10/2024 ed allegata alla presente perizia.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto ai progetti assentiti è stata riscontrata la seguente difformità:

- scala esterna è stata realizzata con rampa ad L e non orizzontale;

- La superficie del bagno posto sulla parete Nord/Ovest è stata ampliata riducendo quella del corridoio-disimpegno modificando il divisorio tra i due vani.

L'abuso riscontrato nell'abitazione può essere sanato con l'inoltro di:

- una pratica S.C.I.A. in sanatoria;

- presentazione della nuova planimetria catastale.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano T  
Abitazione, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicata in Montemarciano (AN), via Gabella n° 40; piano terra; distinta al C.F. al foglio 17 con la particella 379 sub. 2. E' compresa in un Fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 205,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Per accedere al fabbricato bifamiliare si deve attraversare la corte p.lla 483 sub. 1 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 379, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 92.400,00

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel

caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente

fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati

in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento il metro quadrato di

superficie commerciale, ovvero coperta.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita allo stato attuale;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano T	132,00 mq	700,00 €/mq	€ 92.400,00	100,00%	€ 92.400,00
				Valore di stima:	€ 92.400,00

Valore di stima: € 92.400,00

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano 1-2  
Abitazione, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicata in Montemarciano (AN), via Gabella n° 40; piano primo e secondo; distinta al C.F. al foglio 17 con la particella 379 sub. 3. E' compresa in un Fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 205,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Per accedere al fabbricato bifamiliare si deve attraversare la corte p.lla 483 sub. 1 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 379, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 118.500,00

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel

caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente

fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati

in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento il metro quadrato di

superficie commerciale, ovvero coperta.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita allo stato attuale;
- al netto delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per

assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano 1-2	158,00 mq	750,00 €/mq	€ 118.500,00	100,00%	€ 118.500,00
Valore di stima:					€ 118.500,00

Valore di stima: € 118.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria urbanistica e nuova planimetria catastale abitazione sub. 3	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 116.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il fabbricato bifamiliare distinto con le p.lle 379 sub. 2 e 3 usufruisce della corte p.la 483 sub. 1. Pertanto, per accedere a detto fabbricato si dovrà costituire a favore delle dette unità immobiliari, con oneri a carico dei titolari dei fondi dominanti, servitù di passaggio sulla p.la 483 sub. 1.

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.

Osimo, li 05/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giaconi Federica

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano T  
 Abitazione, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicata in Montemarciano (AN), via Gabella n° 40; piano terra; distinta al C.F. al foglio 17 con la particella 379 sub. 2. E' compresa in un Fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 205,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Per accedere al fabbricato bifamiliare si deve attraversare la corte p.lla 483 sub. 1 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 379, Sub. 2, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: P.R.G. del Comune di Montemarciano B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA

**Prezzo base d'asta: € 92.400,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano 1-2  
 Abitazione, di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ubicata in Montemarciano (AN), via Gabella n° 40; piano primo e secondo; distinta al C.F. al foglio 17 con la particella 379 sub. 3. E' compresa in un Fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 205,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Per accedere al fabbricato bifamiliare si deve attraversare la corte p.lla 483 sub. 1 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 379, Sub. 3, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: P.R.G. del Comune di Montemarciano B1 AREE DI COMPLETAMENTO CON EDIFICAZIONE CONSOLIDATA E PREVALENTEMENTE SATURA

**Prezzo base d'asta: € 116.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.400,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 379, Sub. 2, Categoria A2	<b>Superficie</b>	132,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento è autonomo con caldaia murale a metano installata all'esterno. L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'appartamento risultano funzionanti ed in buono stato di manutenzione, compatibili con il grado di vetustà e gli usi della destinazione del bene. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto in data 29/10/2024. L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione ad eccezione delle tracce di umidità presenti nei bagni. Non risultano degradi strutturali.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione, di proprietà **** Omissis **** ubicata in Montemarciano (AN), via Gabella n° 40; piano terra; distinta al C.F. al foglio 17 con la particella 379 sub. 2. E' compresa in un Fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 205,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Per accedere al fabbricato bifamiliare si deve attraversare la corte p.la 483 sub. 1 di proprietà **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.000,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Montemarciano (AN) - Via Gabella 40, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 379, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	158,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'impianto termico, destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari dell'appartamento è autonomo con caldaia murale a metano installata all'interno. L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico di cui è dotato l'appartamento risultano funzionanti ed in buono stato di manutenzione, compatibili con il grado di vetustà e gli usi della destinazione del bene. L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato redatto in data 28/10/2024. L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non risultano degradi strutturali.		

<b>Descrizione:</b>	Abitazione, di proprietà **** Omissis **** ubicata in Montemarciano (AN), via Gabella n° 40; piano primo e secondo; distinta al C.F. al foglio 17 con la particella 379 sub. 3. E' compresa in un Fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Montemarciano (AN) (vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata). Il fabbricato si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 205,00, compresa l'area di sedime dell'edificio. Per accedere al fabbricato bifamiliare si deve attraversare la corte p.lla 483 sub. 1 di proprietà **** Omissis ****.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo

