

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Staffolani Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 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
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	12



In data 24/07/2024, il sottoscritto Ing. Staffolani Dino, con studio in Via Casone, 8 - 60027 - Osimo (AN), email dino.staffolani@gmail.com, PEC dino.staffolani@ingpec.eu, Tel. 071 7132534 - 071 781354, Fax 071 7132534 - 071 781354, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - VIA OBERDAN 24, piano S1-S2 (Coord. Geografiche: 43.543232 - 13.384871)

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento situato su due piani sottostrada S1 e S2 di un edificio ristrutturato nel 2007 nel centro storico di Agugliano in zona ben servita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - VIA OBERDAN 24, piano S1-S2

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

lato sud Via Oberdan, lato ovest Via Oberdan e terrapieno, lato est sub 2 e terrapieno, lato nord terrapieno

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	17,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,70 m	S1
ABITAZIONE	40,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,90 m	S2
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/2002 al 12/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 31 Categoria B1 Cl.u, Cons. 1794 mc Rendita € 1.019,17 Piano T-1-2
Dal 12/11/2004 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 31 Categoria B1 Cl.u, Cons. 1794 mc Rendita € 1.019,17 Piano T-1-2
Dal 28/07/2006 al 26/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 31, Sub. 1 Categoria F3
Dal 26/04/2007 al 06/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 31, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 198,84

		Piano S1-S2
Dal 06/07/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 31, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3.5 Rendita € 198,84 Piano S1-S2
Dal 09/11/2015 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 31, Sub. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3.5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 198,84 Piano S1-S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	31	1		A3	4	3.5	87 mq	198,84 €	S1-S2	

Corrispondenza catastale

Riscontrata perfetta corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi escluso il locale ricavato abusivamente che va reso inaccessibile attraverso il ripristino della struttura muraria originaria.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non esistono contratti di locazione in essere - l'immobile è abitato dall'esecutato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è stato oggetto, anche dopo la ristrutturazione dell'edificio avvenuta nel 2007, a lavori volti a mitigare gli effetti dell'umidità delle murature sotterranee attraverso la formazione di contropareti e controsoffittature in cartongesso

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso autonomo da Via Oberdan - non ha parti comuni condominiali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud;
Altezza utile: 2.70 mt;
Strutture verticali: in muratura;
Solai: a volte;
Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato;
Pareti interne: intonaco civile tinteggiato;
Pavimentazione interna: in ceramica;
Rivestimenti: bagno e cucina in ceramica;
Impianto elettrico e idrico sottotraccia;
Impianto termico: autonomo con caldaia a metano con terminali radiatori;

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2004 al 06/07/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/2004	90130	11910
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCOCCIANTI ANDREA	06/07/2007	17903	
		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.

L'atto di provenienza verrà allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a ANCONA il 10/07/2007
Reg. gen. 17904 - Reg. part. 7020
Importo: € 142.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

• ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a ANCONA il 28/05/2024

Reg. gen. 12581 - Reg. part. 9084

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico cittadino - l'edificio di appartenenza dell'immobile è stato ristrutturato nel 2007 con Permesso di Costruire 11/2004 del 30/07/2004 e successive varianti nel rispetto delle previsioni del PRG che per tale zona contemplano interventi di "riqualificazione nei contenuti formali e funzionali"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con gli elaborati presentati in comune è emerso: che vi è un locale in più al piano S2, sia rispetto al progetto, sia rispetto alla planimetria catastale; inoltre, la planimetria catastale e gli elaborati di progetto presentano lievi difformità dovute alla formazione, nel tentativo di mitigare gli effetti dell'umidità, di contropareti e controsoffittature in cartongesso che hanno ridotto le superfici e le altezze utili. Quest'ultime difformità rientrano nei limiti delle tolleranze previste dalla normativa vigente, pertanto non è richiesta alcuna sanatoria, viceversa per il locale ottenuto mediante la realizzazione di una apertura su un muro portante è necessario ripristinare la continuità del muro originario e, di conseguenza, la legittimità dell'immobile.

Il costo per ripristinare lo stato legittimo, può essere considerato pari alla parte eccedente i 50.000,00 € del valore di stima ottenuto senza considerare tale costo, ovvero 1.830,00 €.

L'immobile risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire 11/2004 del 30/07/2004;
- D.I.A. di variante n.1 prot. n. 11376 del 15/11/2004;
- D.I.A. di variante n.2 prot. n. 4390 del 04/05/2005
- Permesso di Costruire variante prot. n. 11844/05-3123 del 27/03/2006
- D.I.A. di variante n.3 prot. n. 3568 del 05/04/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In assenza dell'Attestato di Prestazione energetica si è provveduto a redigerlo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Riferisce l'amministratore di condominio:

- che le spese condominiali in capo a **** Omissis **** sono limitate a circa 130/150 € all'anno;
- che il debito pregresso è stato oggetto di recupero forzoso mediante richiesta e successiva emissione da parte del Giudice di Pace di Ancona di Decreto ingiuntivo e successivo pignoramento di parte dello stipendio;
- che il debito residuo somma a circa 200,00 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - VIA OBERDAN 24, piano S1-S2
L'immobile pignorato è costituito da un appartamento situato su due piani sottostrada S1 e S2 di un edificio ristrutturato nel 2007 nel centro storico di Agugliano in zona ben servita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 31, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.830,00
Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate dell'OMI per gli immobili di categoria A3 situati nella zona del centro storico, quale quello oggetto di pignoramento è correttamente inquadrato, i valori di mercato sono compresi tra 710 e 1050 €/mq. Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile che si trova in locali seminterrati angusti, poco salubri sotto il profilo igienico sanitario per le problematiche connesse all'umidità delle murature interrate rimaste irrisolte durante i lavori di ristrutturazione, si assume il limite inferiore di 710 €/mq. Ciò prescindendo dal costo necessario per ripristinare lo stato legittimo dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Appartamento Agugliano (AN) - VIA OBERDAN 24, piano S1-S2	73,00 mq	710,00 €/mq	€ 51.830,00	100,00%	€ 51.830,00
Valore di stima:					€ 51.830,00



Valore di stima: € 51.830,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1830,00	€

Valore finale di stima: € 50.000,00

Ripristino stato legittimato



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 15/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Staffolani Dino



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Agugliano (AN) - VIA OBERDAN 24, piano S1-S2
L'immobile pignorato è costituito da un appartamento situato su due piani sottostrada S1 e S2 di un edificio ristrutturato nel 2007 nel centro storico di Agugliano in zona ben servita. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 31, Sub. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico cittadino - l'edificio di appartenenza dell'immobile è stato ristrutturato nel 2007 con Permesso di Costruire 11/2004 del 30/07/2004 e successive varianti nel rispetto delle previsioni del PRG che per tale zona contemplano interventi di "riqualificazione nei contenuti formali e funzionali"

Prezzo base d'asta: € 50.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Agugliano (AN) - VIA OBERDAN 24, piano S1-S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 31, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è stato oggetto, anche dopo la ristrutturazione dell'edificio avvenuta nel 2007, a lavori volti a mitigare gli effetti dell'umidità delle murature sotterranee attraverso la formazione di contropareti e controsoffittature in cartongesso		
Descrizione:	L'immobile pignorato è costituito da un appartamento situato su due piani sottostrada S1 e S2 di un edificio ristrutturato nel 2007 nel centro storico di Agugliano in zona ben servita.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dal debitore		

