

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ronconi Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.

contro

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12



All'udienza del 04/09/2024, il sottoscritto Ing. Ronconi Maurizio, con studio in Via Maratta, 39 - 60100 - Ancona (AN), email maurizioronconi07@gmail.com, PEC maurizio.ronconi@ingpec.eu, Tel. 320 4785434, Fax 0712 410370, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra San Quirico (AN) - via Sasso, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1-2

Il bene oggetto del pignoramento è una civile abitazione cat. A/3 situato Serra san Quirico (AN) strada Sasso. Contraddistinto al NCEU foglio foglio 10 part. 543 cat. A/3. Consistenza 5,5 Vani, Rendita Catastale 207,36. L'immobile è situato in una zona periferica di Serra san Quirico. L'area non è collegata da mezzi pubblici, non sono presenti nelle vicinanze negozi e parcheggi.

Caratteristiche specifiche del bene

L'immobile, è articolato su due piani. La struttura portante è in muratura.

Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Il Piano Terra è suddiviso in Ingresso Cucina Bagno, Locale Centrale Termica, Bagno, Cantina, L'altezza di tutti i vani è di ml 2,75 ( H=2,75 ml ) . I pavimenti sono in piastrelle di gres. Le porte interne in legno, le finestre in legno protette da persiane in legno. Le pareti sono intonacate e verniciate. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento a termosifoni. E' presente una caldaia a GPL con serbatoio del gas posto nella corte esterna dell'immobile. E' presente una scala interna di collegamento con il piano primo. L'ingresso principale dell'immobile è posto nell'area pertinenziale esterna e consente l'ingresso al piano terra.

Il Piano primo di altezza ml 2,82 ( H=2,82ml ) è composto da tre camere da letto matrimoniali, con pavimento in graniglia e piastrelle di cotto , pareti intonacate, soggiorno, cucina, bagno.

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 Serra San Quirico (AN) - via Sasso, edificio 1, scala 1, interno 1, 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.

Si è preliminarmente controllato la tempestività del deposito ( 60 gg dal deposito dell'istanza di vendita come da art. 567 del cpc ).

L'estratto del catasto completo dei certificati , iscrizioni e trascrizioni nei 20 anni antecedenti la trascrizione del pignoramento , sostituita in questo caso da certificato notarile del Notaio Giulia Massina Vitrano in Corleone ( distretto Palermo e Termini Imerese ) è stata depositata in data 31 Luglio 2024 , quindi entro 60 giorni dal deposito dell'istanza di vendita del 31 Luglio 2024.

Il bene oggetto del pignoramento è una civile abitazione cat. A/3 situato Serra san Quirico (AN) strada Sasso. Contraddistinto al NCEU foglio 10 part. 543 cat. A/3. Consistenza 5,5 Vani, Rendita Catastale 207,36.

Inizio delle operazioni peritali : La perizia è stata avviata il 18 Dicembre 2024 alle ore 10,30 presso l'immobile situato Serra san Quirico (AN) strada Sasso con sopralluogo congiunto del sottoscritto CTU e del Custode Giudiziario avv. Marco Micucci .

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'immobile Confina a Nord e a Est con la Proprietà xxx A sud con la strada Comunale Sasso, ad Ovest con la Proprietà xxx

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,80 m	terra-primo
Cantina	41,76 mq	45,00 mq	0,75	33,75 mq	2,75 m	terra
Giardino	194,00 mq	194,00 mq	0,25	48,50 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>222,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>222,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/1993 al 14/11/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 543 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 207,36 Piano terra-primo
Dal 15/11/2008 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 543 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 207,36 Piano terra-primo
Dal 15/11/2008 al 11/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 543 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 207,36 Piano terra-primo

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali

**DATI CATASTALI**

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



10	543		A3	2	5,5 vani	207,36 €	terra- primo
----	-----	--	----	---	----------	----------	-----------------

### Corrispondenza catastale

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

### PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche specifiche del bene

L'immobile, è articolato su due piani. La struttura portante è in muratura con solai in cemento armato. Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Il Piano Terra è suddiviso in Ingresso Cucina Bagno, Locale Centrale Termica, Bagno, Cantina, L'altezza di tutti i vani è di ml 2,75 ( H=2,75 ml ). I pavimenti sono in piastrelle di gres. Le porte interne in legno, le finestre in legno protette da persiane in legno. Le pareti sono intonacate e verniciate. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento a termosifoni. E' presente una caldaia a GPL con serbatoio del gas posto nella corte esterna dell'immobile. E' presente una scala interna di collegamento con il piano primo. L'ingresso principale dell'immobile è posto nell'area pertinenziale esterna e consente l'ingresso al piano terra.

Il Piano primo di altezza ml 2,82 ( H=2,82ml ) è composto da tre camere da letto matrimoniali, con pavimento in graniglia e piastrelle di cotto , pareti intonacate, soggiorno, cucina, bagno.

#### Impianti

L' impianto , elettrico è sotto traccia necessita di manutenzione straordinaria, con installazione di interruttori differenziali non è dotato di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37 / 2008 che dovrà quindi essere redatta da tecnico abilitato.

La centrale termica è posta al piano terra nella zona cucina , non è stato possibile trovare alcuna documentazione tecnica. Il certificato di Prevenzione incendi della Centrale Termica è scaduto in data 28/09/2001, dovrà essere rifatto ed aggiornato alle nuove norme in materia.

#### Infissi

Infissi esterni: le finestre, sono in legno protette da persiane in legno verniciato. Le porte interne sono in legno di abete.

### STATO DI OCCUPAZIONE

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1993 al 14/11/2008	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Guido Bucci	28/09/1993	48878	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 15/11/2008 al 11/01/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Bortoluzzi Vittorio	14/11/2008			180889/19683	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	17/11/2008			27482/16388	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/11/2008 al 11/01/2025	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bortoluzzi Vittorio	14/11/2008	180889/19683	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			17/11/2008	27482/16388	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Firmato Da: MAURIZIO RONCONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28a934b166d0c75ff2e8a5438576eb0

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 risulta attualmente invariata.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non conformità Urbanistiche e/o Catastali

Il sopralluogo del 18.12.2024 ha evidenziato che l'immobile non è conforme alla planimetria catastale, relativamente al solo posizionamento della centrale termica.

In caso di vendita l'acquirente dovrà presentare una DIA ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001, ed aggiornare la planimetria catastale.

Attestato di Prestazione energetica

Non è stata possibile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non è stato trovato alcun documento relativo alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione della Centrale Termica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sono presenti oneri condominiali non essendo presenti parti comuni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra San Quirico (AN) - via Sasso, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1-2  
Il bene oggetto del pignoramento è una civile abitazione cat. A/3 situato Serra san Quirico (AN) strada

Sasso. Contraddistinto al NCEU foglio foglio 10 part. 543 cat. A/3. Consistenza 5,5 Vani, Rendita Catastale 207,36. L'immobile è situato in una zona periferica di Serra san Quirico. L'area non è collegata da mezzi pubblici, non sono presenti nelle vicinanze negozi e parcheggi. Caratteristiche specifiche del bene L'immobile, è articolato su due piani. La struttura portante è in muratura. Il manto di copertura è in coppi di laterizio. Il Piano Terra è suddiviso in Ingresso Cucina Bagno, Locale Centrale Termica, Bagno, Cantina, L'altezza di tutti i vani è di ml 2,75 ( H=2,75 ml ). I pavimenti sono in piastrelle di gres. Le porte interne in legno, le finestre in legno protette da persiane in legno. Le pareti sono intonacate e verniciate. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento a termosifoni. E' presente una caldaia a GPL con serbatoio del gas posto nella corte esterna dell'immobile. E' presente una scala interna di collegamento con il piano primo. L'ingresso principale dell'immobile è posto nell'area pertinenziale esterna e consente l'ingresso al piano terra. Il Piano primo di altezza ml 2,82 ( H=2,82ml ) è composto da tre camere da letto matrimoniali, con pavimento in graniglia e piastrelle di cotto , pareti intonacate, soggiorno, cucina, bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 543, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 131.683,13

Stima del bene

La quotazione indicata dall' Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari, primo semestre 2024 Serra San Quirico - per l'immobile in oggetto varia da € 500 a 770/ mq per abitazioni civili.

L'immobile in oggetto è dotato di una corte pertinenziale esclusiva di mq 194.

Si ritiene di applicare nel caso in esame la quotazione di € 660,00/mq.

Stima :

abitazione	mq 140 x € 660 = € 92.400,00	€ 92.400,00
cantina	mq 45 x € 660 x 0,75 = € 22.275,00	€ 22.275,00
area esterna	mq 194 x 660x 0,25 = € 32.010,00	€ 32.010,00
-----		
Sommano		€ 146.685,00

A detrarre:

Spese comprensive di oneri fiscali :

certificazione di conformità impianti	€ 4.000,00	€ 4.000,00
SCIA e modifiche planimetria catastale	€ 3.000,00	€ 3.000,00
Nuova Centrale termica con certificazioni	€ 8.000,00	€ 8.000,00

-----  
Sommano detrazioni - € 15.000,00

-----  
Totale € 131.685,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Serra San Quirico (AN) - via Sasso, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1-2	222,25 mq	592,50 €/mq	€ 131.683,13	100,00%	€ 131.683,13
				Valore di stima:	€ 131.683,13

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 11/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ronconi Maurizio



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Serra San Quirico (AN) - via Sasso, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1-2

Il bene oggetto del pignoramento è una civile abitazione cat. A/3 situato Serra san Quirico (AN) strada Sasso. Contraddistinto al NCEU foglio foglio 10 part. 543 cat. A/3. Consistenza 5,5 Vani, Rendita Catastale 207,36. L'immobile è situato in una zona periferica di Serra san Quirico. L'area non è collegata da mezzi pubblici, non sono presenti nelle vicinanze negozi e parcheggi. Caratteristiche specifiche del bene L'immobile, è articolato su due piani. La struttura portante è in muratura. Il manto di copertura è in coppi di laterizio. Il Piano Terra è suddiviso in Ingresso Cucina Bagno, Locale Centrale Termica, Bagno, Cantina, L'altezza di tutti i vani è di ml 2,75 ( H=2,75 ml ). I pavimenti sono in piastrelle di gres. Le porte interne in legno, le finestre in legno protette da persiane in legno. Le pareti sono intonacate e verniciate. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento a termosifoni. E' presente una caldaia a GPL con serbatoio del gas posto nella corte esterna dell'immobile. E' presente una scala interna di collegamento con il piano primo. L'ingresso principale dell'immobile è posto nell'area pertinenziale esterna e consente l'ingresso al piano terra. Il Piano primo di altezza ml 2,82 ( H=2,82ml ) è composto da tre camere da letto matrimoniali, con pavimento in graniglia e piastrelle di cotto , pareti intonacate, soggiorno, cucina, bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 543, Categoria A3

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

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serra San Quirico (AN) - via Sasso, edificio 1, scala 1, interno 1, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 543, Categoria A3	<b>Superficie</b>	222,25 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto del pignoramento è una civile abitazione cat. A/3 situato Serra san Quirico (AN) strada Sasso. Contraddistinto al NCEU foglio foglio 10 part. 543 cat. A/3. Consistenza 5,5 Vani, Rendita Catastale 207,36. L'immobile è situato in una zona periferica di Serra san Quirico. L'area non è collegata da mezzi pubblici, non sono presenti nelle vicinanze negozi e parcheggi. Caratteristiche specifiche del bene L'immobile, è articolato su due piani. La struttura portante è in muratura. Il manto di copertura è in coppi di laterizio. Il Piano Terra è suddiviso in Ingresso Cucina Bagno, Locale Centrale Termica, Bagno, Cantina, L'altezza di tutti i vani è di ml 2,75 ( H=2,75 ml ). I pavimenti sono in piastrelle di gres. Le porte interne in legno, le finestre in legno protette da persiane in legno. Le pareti sono intonacate e verniciate. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento a termosifoni. E' presente una caldaia a GPL con serbatoio del gas posto nella corte esterna dell'immobile. E' presente una scala interna di collegamento con il piano primo. L'ingresso principale dell'immobile è posto nell'area pertinenziale esterna e consente l'ingresso al piano terra. Il Piano primo di altezza ml 2,82 ( H=2,82ml ) è composto da tre camere da letto matrimoniali, con pavimento in graniglia e pannelle di cotto , pareti intonacate, soggiorno, cucina, bagno.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dagli esecutati xxx		

