

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arabi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2024 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 .....	5
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
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 01/10/2024, il sottoscritto Ing. Arabi Luca, con studio in Via Salemi, 9 - 60129 - Ancona (AN), email luca.arabi@gmail.com, PEC luca.arabi@ingpec.eu, Tel. 347 7418261, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Colleverde 33/b (Coord. Geografiche: 43.597027240670705, 13.51963603532618)

## DESCRIZIONE



Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo di un edificio sito a Ancona, Via Colleverde 33/b, in contesto residenziale nella zona sud di Ancona. Presenti nelle immediate vicinanze i principali servizi per la collettività. L'immobile dista circa 10 km dal casello autostradale di Ancona Sud, a cui è ben collegata per mezzo di una strada urbana di scorrimento.

L'abitazione è dotata di un ingresso, una zona giorno-cucina, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Presenti due balconi scoperti con accesso dalla zona giorno e dalla camera da letto. Presente anche una cantina al piano terra con accesso dal vano garage condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Ancona (AN) - Via Colleverde 33/b



## 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

L'unità immobiliare confina a sud con corte condominiale, a nord, est ed ovest con altre proprietà dello stesso condominio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	3,00 m	3
Cantina	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,80 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1979 al 07/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 57, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 464,81 Piano terzo
Dal 07/04/2005 al 05/10/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 57, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 464,81 Piano terzo

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
	47	57	11	1	A2	4	4 vani	65 mq	464,81 €	terzo	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è parzialmente conforme alla planimetria catastale, in quanto due divisori interni tra la zona giorno e la cucina, sono stati abbattuti per creare un ambiente unico della zona giorno.

## PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

## PATTI

Nessun patto.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato conservativo. Presenti alcune macchie di umidità e condensa nelle pareti interne lato nord della camera da letto. Presenti importanti distacchi di tinteggiatura all'intradosso del balcone della camera da letto, dovuti probabilmente alla mancanza di impermeabilizzazione della soletta del balcone soprastante.

## PARTI COMUNI

Presente un vano scale comune ed un corridoio di accesso alle cantine.



Non sono presenti servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione è situata al piano terzo di un edificio multipiano, in via Colleverde 33b, in una zona residenziale a sud

di Ancona (zona Grazie), ed è dotata di un ingresso, una zona giorno-cucina, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Presenti due balconi scoperti con accesso dalla zona giorno e dalla camera da letto. Presente anche una cantina al piano terra con accesso dal vano garage condominiale. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponatura in laterizio, solai di interpiano e di copertura in latero-cemento. La pavimentazione dell'ingresso, zona giorno e camera da letto risulta in parquet, mentre quella della cucina in ceramica. I pavimenti e rivestimenti del bagno sono in ceramica. Le facciate esterne sono finite con intonaco di colore crema. Il portone d'ingresso è del tipo blindato colore marrone, mentre gli infissi esterni dell'abitazione sono costituiti da finestre in legno con vetro singolo di colore bianco e avvolgibili in pvc.

Esternamente il fabbricato ha finiture di livello medio con caratteristiche simili agli altri fabbricati limitrofi.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a gas metano e da radiatori in ghisa disposti uno per vano, ad eccezione della camera letto che risulta sprovvista di radiatore. L'impianto elettrico è di livello medio. E' presente la predisposizione per un impianto di aria condizionata nella camera da letto. Nel corso del sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi è parzialmente conforme alla planimetria catastale, in quanto due divisori interni tra la zona giorno e la cucina, sono stati abbattuti per creare un ambiente unico della zona giorno. L'accesso

all'appartamento avviene a mezzo di un vano scale comune. Dotazioni condominiali: l'appartamento usufruisce di dotazioni condominiali consistenti nel vano scale e nel corridoio comune di accesso alle cantine.

L'unità immobiliare dal suo acquisto non è mai stata oggetto di ristrutturazioni e versa in generale in discrete condizioni manutentive.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Esiste agli atti un contratto di comodato non datato e non registrato.

## PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1976 al 07/04/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rodolfo Mazzola	26/05/1976		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del territorio di Ancona	07/06/1976	6488	4649
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 07/04/2005 al 05/10/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		##Andrea Massei##	07/04/2005	4708	2822
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ancona	11/04/2005	8330	4731
		<b>Registrazione</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 14/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Ancona il 11/04/2005  
Reg. gen. 8331 - Reg. part. 2070  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 70.000,00  
Spese: € 70.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Andrea Massei  
Data: 07/04/2005  
N° repertorio: 4709  
N° raccolta: 2823

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ancona il 03/09/2024  
Reg. gen. 18723 - Reg. part. 13593  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento e nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi per ogni annotamento come segue:

- 1) cancellazione pignoramento € 294/cad.
- 2) cancellazione ipoteca volontaria € 35/cad

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è inserito all'interno della zona a TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - art. 32 39-60 delle NTA del PRG del Comune di Ancona.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

L'immobile è stato autorizzato con permesso di costruire n° 181 del 31/12/1970 e successiva variante n° 16741 del 05/06/1972. Il certificato di collaudo è stato emesso in data 15 giugno 1972 dall'ing. Giorgio del

Balzo Ruiti. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal sindaco di Ancona in data 11/10/1972.

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

- 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.

Esiste una parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto due divisori interni tra la zona giorno e la cucina sono stati abbattuti per creare un ambiente unico della zona giorno. Necessaria una pratica edilizia per sanare tali modifiche.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 472,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta in regola con i pagamenti delle rate condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Colleverde 33/b  
Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo di un edificio sito a Ancona, Via Colleverde 33/b, in contesto residenziale nella zona sud di Ancona. Presenti nelle immediate vicinanze i principali servizi per la collettività. L'immobile dista circa 10 km dal casello autostradale di Ancona Sud, a cui è ben collegata per mezzo di una strada urbana di scorrimento. L'abitazione è dotata di un ingresso, una zona giorno-cucina, una camera da letto matrimoniale ed un



bagno. Presenti due balconi scoperti con accesso dalla zona giorno e dalla camera da letto. Presente anche una cantina al piano terra con accesso dal vano garage condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 57, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 82.260,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona e modalità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per procedere al calcolo del valore commerciale dell'immobile il sottoscritto, oltre ad assumere informazioni sui prezzi di mercato praticati in zona, ha effettuato un' analisi dei valori commerciali indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio; quest'ultimo indica, per ABITAZIONI ubicate nella zona semicentrale RIONI GRAZIE, TAVERNELLE (zona C4 microzona 6), valori che oscillano da un min di 1000 €/mq ad un massimo di 1250 €/mq. Per quanto concerne le costruzioni, è emerso che il mercato immobiliare, dopo la crisi pandemica, ha visto una ripresa a partire dall'anno 2022. Ciò premesso, il sottoscritto ritiene equo assumere un valore pari a 1.200,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Colleverde 33/b	68,55 mq	1.200,00 €/mq	€ 82.260,00	100,00%	€ 82.260,00
Valore di stima:					€ 82.260,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ancona, li 16/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Arabi Luca

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Colleverde 33/b

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo di un edificio sito a Ancona, Via Colleverde 33/b, in contesto residenziale nella zona sud di Ancona. Presenti nelle immediate vicinanze i principali servizi per la collettività. L'immobile dista circa 10 km dal casello autostradale di Ancona Sud, a cui è ben collegata per mezzo di una strada urbana di scorrimento. L'abitazione è dotata di un ingresso, una zona giorno-cucina, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Presenti due balconi scoperti con accesso dalla zona giorno e dalla camera da letto. Presente anche una cantina al piano terra con accesso dal vano garage condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 57, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito all'interno della zona a TESSUTO OMOGENEO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE - art. 32 39-60 delle NTA del PRG del Comune di Ancona.



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ancona (AN) - Via Colleverde 33/b		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 57, Sub. 11, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	68,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discreto stato conservativo. Presenti alcune macchie di umidità e condensa nelle pareti interne lato nord della camera da letto. Presenti importanti distacchi di tinteggiatura all'intradosso del balcone della camera da letto, dovuti probabilmente alla mancanza di impermeabilizzazione della soletta del balcone soprastante.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terzo di un edificio sito a Ancona, Via Colleverde 33/b, in contesto residenziale nella zona sud di Ancona. Presenti nelle immediate vicinanze i principali servizi per la collettività. L'immobile dista circa 10 km dal casello autostradale di Ancona Sud, a cui è ben collegata per mezzo di una strada urbana di scorrimento. L'abitazione è dotata di un ingresso, una zona giorno-cucina, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Presenti due balconi scoperti con accesso dalla zona giorno e dalla camera da letto. Presente anche una cantina al piano terra con accesso dal vano garage condominiale.		
<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 con contratto di comodato gratuito		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Ancona il 11/04/2005

Reg. gen. 8331 - Reg. part. 2070

Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 70.000,00

Spese: € 70.000,00

Percentuale interessi: 3,80 %

Rogante: Andrea Massei

Data: 07/04/2005

N° repertorio: 4709

N° raccolta: 2823

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ancona il 03/09/2024

Reg. gen. 18723 - Reg. part. 13593

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

