

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santori Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.016,00	11

All'udienza del 13/12/2023, il sottoscritto Arch. Santori Daniela, con studio in Via Monterosso, 126 - 60041 - Sassoferrato (AN), email dasantori@tiscali.it, PEC daniela.santori@archiworldpec.it, Tel. 320 6352482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 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 Loreto (AN) - Via Piana, 18, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, sito in prossimità del centro storico di Loreto, costituito da due piani fuori terra, avente un ingresso sul prospetto principale, in Via Piana 18, ed uno sul prospetto retrostante all'altezza del primo piano.

La zona in cui si trova è prettamente residenziale con la presenza di edifici della stessa tipologia costruttiva dell'immobile oggetto di stima, affiancati l'uno all'altro senza soluzione di continuità.

L'appartamento è così composto:

- al piano terra è presente un locale soggiorno, una cucina ed un ripostiglio ricavato al di sotto della scala che conduce al primo piano;
- al primo piano sono presenti un bagno, due locali utilizzati come camere da letto, un disimpegno/ingresso dal quale è possibile accedere alla corte esclusiva di pertinenza dell'immobile (posta nel retro prospetto).

Nell'area di pertinenza, è presente un locale cantina, con copertura ad una falda, utilizzata come magazzino/deposito.

La corte esclusiva è in gran parte pavimentata ed è delimitata da una recinzione in rete metallica e paletti in ferro; è dotata di un cancello pedonale dal quale si accede alla via pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Piana, 18, piano T-1

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 3/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	0,00 m	
Cortile	10,00 mq	10,00 mq	0,18	1,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				90,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,80 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	321			A3	4	5,5 vani		267,01 €	T-1^	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste differenze fra lo stato attuale e la planimetria catastale: modeste differenze nelle altezze e nelle dimensioni dei locali, modeste differenze nelle disposizione dei tramezzi.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto visibile in sede di sopralluogo l'immobile sembrerebbe necessitare di opere di manutenzione straordinaria volte a rendere più salubri gli ambienti interni mediante il rifacimento della tinteggiatura interna, l'eliminazione/rifacimento di alcune parti di intonaco ove appaiono zone con muffa/umidità, rinnovamento degli impianti tecnologici etc...

PARTI COMUNI

Non sono state riscontrate parti comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/02/2022
- Scadenza contratto: 31/01/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 420,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/1989 al 28/07/2005	**** Omissis ****	In forza di giusti e legittimi titoli antecedenti il ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005 al 07/06/2024		**** Omissis ****			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sabatino Patruno	28/07/2005	31683	11376
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/08/2005	10879	19354
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia Mutuo Fondiario
 Iscritto a Macerata il 28/07/2005
 Reg. gen. 31684 - Reg. part. 11377
 Importo: € 204.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 102.000,00
 Rogante: Notaio Sabino Patruno
 Data: 28/07/2005

Trascrizioni

- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a Ancona il 10/10/2023
 Reg. gen. 4283 - Reg. part. 15906
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio risulta costruito antecedentemente all'anno 1967.

Presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati reperite atti autorizzativi di lavori effettuati nell'immobile oggetto di stima.

Non è stata reperita neanche l'agibilità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio tecnico comunale non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'immobile e neanche l'agibilità.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste differenze fra lo stato attuale e la planimetria catastale: modeste differenze nelle altezze e nelle dimensioni dei locali, modeste differenze nella disposizione dei tramezzi.

L'importo necessario al fine di poter sanare le modeste difformità riscontrate e per presentare la documentazione necessaria al fine dell'agibilità dell'immobile viene stimato presuntivamente in € 2.600,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Piana, 18, piano T-1

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, sito in prossimità del centro storico di Loreto, costituito da due piani fuori terra, avente un ingresso sul prospetto principale, in Via Piana 18, ed uno sul prospetto retrostante all'altezza del primo piano. La zona in cui si trova è prettamente residenziale con la presenza di edifici della stessa tipologia costruttiva dell'immobile oggetto di stima, affiancati l'uno all'altro senza soluzione di continuità. L'appartamento è così composto: - al piano terra è presente un locale soggiorno, una cucina ed un ripostiglio ricavato al di sotto della scala che conduce al primo piano; - al primo piano sono presenti un bagno, due locali utilizzati come camere da letto, un disimpegno/ingresso dal quale è possibile accedere alla corte esclusiva di pertinenza dell'immobile (posta nel retro prospetto). Nell'area di pertinenza, è presente un locale cantina, con copertura ad una falda, utilizzata come magazzino/deposito. La corte esclusiva è in gran parte pavimentata ed è delimitata da una recinzione in rete metallica e paletti in ferro; è dotata di un cancello pedonale dal quale si accede alla via pubblica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 321, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 92.616,00

Per la redazione della presente perizia si è tenuto conto dei prezzi pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per edifici di tipo economico simili a quello oggetto di stima, riporta un valore medio di € 995,00 per ogni mq di superficie lorda.

In considerazioni delle caratteristiche dell'immobile (posizione, stato conservativo etc.), nel caso in questione si è stabilito di attribuire un valore di € 1020,00 per ogni mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Loreto (AN) - Via Piana, 18, piano T-1	90,80 mq	1.020,00 €/mq	€ 92.616,00	100,00%	€ 92.616,00
				Valore di stima:	€ 92.616,00

Valore di stima: € 92.616,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2600,00	€

Valore finale di stima: € 90.016,00



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.

Sassoferrato, li 07/06/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santori Daniela



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Loreto (AN) - Via Piana, 18, piano T-1

Trattasi di un appartamento di civile abitazione, sito in prossimità del centro storico di Loreto, costituito da due piani fuori terra, avente un ingresso sul prospetto principale, in Via Piana 18, ed uno sul prospetto retrostante all'altezza del primo piano. La zona in cui si trova è prettamente residenziale con la presenza di edifici della stessa tipologia costruttiva dell'immobile oggetto di stima, affiancati l'uno all'altro senza soluzione di continuità. L'appartamento è così composto: - al piano terra è presente un locale soggiorno, una cucina ed un ripostiglio ricavato al di sotto della scala che conduce al primo piano; - al primo piano sono presenti un bagno, due locali utilizzati come camere da letto, un disimpegno/ingresso dal quale è possibile accedere alla corte esclusiva di pertinenza dell'immobile (posta nel retro prospetto). Nell'area di pertinenza, è presente un locale cantina, con copertura ad una falda, utilizzata come magazzino/deposito. La corte esclusiva è in gran parte pavimentata ed è delimitata da una recinzione in rete metallica e paletti in ferro; è dotata di un cancello pedonale dal quale si accede alla via pubblica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 321, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio risulta costruito antecedentemente all'anno 1967. Presso l'ufficio tecnico comunale non sono stati reperite atti autorizzativi di lavori effettuati nell'immobile oggetto di stima. Non è stata reperita neanche l'agibilità.

Prezzo base d'asta: € 90.016,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.016,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Loreto (AN) - Via Piana, 18, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 321, Categoria A3	Superficie	90,80 mq
Stato conservativo:	Per quanto visibile in sede di sopralluogo l'immobile sembrerebbe necessitare di opere di manutenzione straordinaria volte a rendere più salubri gli ambienti interni mediante il rifacimento della tinteggiatura interna, l'eliminazione/rifacimento di alcune parti di intonaco ove appaiono zone con muffa/umidità, rinnovamento degli impianti tecnologici etc...		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di civile abitazione, sito in prossimità del centro storico di Loreto, costituito da due piani fuori terra, avente un ingresso sul prospetto principale, in Via Piana 18, ed uno sul prospetto retrostante all'altezza del primo piano. La zona in cui si trova è prettamente residenziale con la presenza di edifici della stessa tipologia costruttiva dell'immobile oggetto di stima, affiancati l'uno all'altro senza soluzione di continuità. L'appartamento è così composto: - al piano terra è presente un locale soggiorno, una cucina ed un ripostiglio ricavato al di sotto della scala che conduce al primo piano; - al primo piano sono presenti un bagno, due locali utilizzati come camere da letto, un disimpegno/ingresso dal quale è possibile accedere alla corte esclusiva di pertinenza dell'immobile (posta nel retro prospetto). Nell'area di pertinenza, è presente un locale cantina, con copertura ad una falda, utilizzata come magazzino/deposito. La corte esclusiva è in gran parte pavimentata ed è delimitata da una recinzione in rete metallica e paletti in ferro; è dotata di un cancello pedonale dal quale si accede alla via pubblica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		