

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Frati Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 7, piano S1-T-1-2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 5, piano T.....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Lotto 2 .....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Stima .....	14
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 287/2022 del R.G.E.....	18



<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 76.000,00</b> .....	18
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	20
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 7, piano S1-T-1-2</b> .....	20
<b>Bene N° 2 - Negozio ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 5, piano T</b> .....	21



In data 20/01/2023, il sottoscritto Geom. Frati Andrea, con studio in Via Gorizia, 20 - 60030 - Maiolati Spontini (AN), email geomandreafrati@gmail.com, PEC a.frati@pecgeometrian.it, Tel. 0731 703336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

La presente perizia riguarda un appartamento e un locale destinato a negozio, facenti parte di un edificio di edificazione remota (primi anni del '900) che si sviluppa su due piani fuori terra, più piano seminterrato e soffitta. Ha una struttura portante in muratura con solai di piano e copertura in legno, quest'ultimo a capanna con manto in coppi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono parte in legno e parte in pvc, quelli delle finestre sono muniti di persiane anch'esse in legno. L'edificio fa parte di una schiera di edifici in linea con fronte e retro liberi. L'ingresso avviene direttamente da via Trento e Trieste.

Le condizioni di manutenzione generali dell'edificio sia internamente che esternamente possono definirsi mediocri/scadenti, considerata la vetustà e la mancata esecuzione nel tempo di interventi di manutenzione significativi. Le finiture interne sono in gran parte risalenti all'epoca della costruzione.

L'edificio fa parte del borgo storico di Monsano, piccolo Comune nell'entroterra marchigiano, posto a breve distanza da Jesi, centro di maggior rilevanza.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, divisi in due distinti lotti di vendita:

- **Bene N° 1 - LOTTO 1** - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 7, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2 - LOTTO 2** - Negozio ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 5, piano T

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA TRENTO E TRIESTE, 7, PIANO S1-T-1-2**

L'appartamento comprende parte del piano terra, il piano primo, il piano secondo (soffitta) e piano seminterrato (cantina), collegati da un vano scala interno. Al piano terra sono presenti l'ingresso e un servizio igienico e l'altezza è di m. 2,90; al piano primo si trovano la cucina, tre camere e due disimpegni e l'altezza è la stessa del piano terra; la soffitta al piano secondo si presenta suddivisa in due locali, con altezze che vanno da circa m. 0,50 ai lati a m. 2,25 al centro. Il piano seminterrato è composto da una porzione di cantina sottostante al solaio di piano terra, di altezza m. 2,20, e da un'altra porzione esterna, in appoggio alla parete retrostante dell'edificio (oggetto di condono edilizio), con un'altezza media di circa m. 2,10. Da questo locale è possibile accedere ad un'area esterna esclusiva, che si presenta con terreno naturale privo di sistemazione. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termico, quest'ultimo tradizionale con caldaia murale e termosifoni in alluminio. Attualmente gli impianti risultano scollegati dalle reti di distribuzione.

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA TRENTO E TRIESTE, 5, PIANO T**

Il negozio occupa parte del piano terra dell'edificio. Ha una vetrina d'ingresso in legno con sportelloni oscuranti in legno su via Trento e Trieste e una porta interna che lo collega con l'ingresso dell'appartamento. E' formato da un unico locale dotato unicamente di impianto elettrico. L'altezza è di m. 3,20.



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 7, piano S1-T-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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

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

CONFINI

L'unità confina a nord-est con proprietà mappali 259 e 260; a nord-ovest con strada provinciale della Barchetta; a sud-est con via Trento e Trieste ed a sud-ovest con proprietà mappale 256.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	0,00 m	T-1
Soffitta h>1,50	13,00 mq	15,00 mq	0,50	7,50 mq	0,00 m	2
Balcone	1,90 mq	1,90 mq	0,30	0,57 mq	0,00 m	1
Cantina (sotto P.T)	25,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	0,00 m	S1
Cantina (esterna)	45,00 mq	51,00 mq	0,25	12,75 mq	0,00 m	S1
Corte esclusiva	32,00 mq	32,00 mq	0,10	3,20 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,52 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>129,52 mq</b>	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1989 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 257, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2 Graffato 263
Dal 20/10/2009 al 23/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 257, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 123 mq Rendita € 247,90 Piano S1-T-1-2 Graffato 263

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
	7	257	4		A3	2	6	123 mq	247,9 €	S1-T-1-2	263

### Corrispondenza catastale

L'unità è sostanzialmente conforme con quanto riportato nella planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali di conservazione dell'appartamento possono definirsi mediocri/scadenti. Sono presenti vistose fessurazioni sulle murature, con macchie di umidità e segni di passate infiltrazioni di acqua dalla copertura (piano primo), ora sistemate. La porzione di cantina esterna (condonata) si presenta totalmente priva di finiture, con una struttura di copertura precaria in legno riparata da un manto in onduline di lamiera.

L'edificio comprende due unità, con parti comuni come per legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1989 al 20/10/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Registro Jesi	06/03/1989	23/500	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	24/10/1989	16278	10348
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
JESI	28/08/1989	23	500		
Dal 20/10/2009 al 23/12/2022	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Registro Jesi	20/10/2009	657/9990/10	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	13/10/2010	7608	4716
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
JESI	13/10/2010	657	9990		

I titoli di provenienza saranno inseriti come allegati. Si segnala che nella trascrizione della Dichiarazione di successione di Cacciamani Rosa, gli immobili interessati dalla presente procedura sono stati indicati al Catasto Terreni.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 14/12/2007  
Reg. gen. 33081 - Reg. part. 8220  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,621 %  
Rogante: NOTAIO BALDASSARI  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 18684/5248
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 03/09/2019  
Reg. gen. 18706 - Reg. part. 2635  
Importo: € 31.979,55  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.479,55  
Spese: € 3.500,00  
Interessi: € 7.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 12/02/2019  
N° repertorio: 264
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 25/10/2019  
Reg. gen. 22770 - Reg. part. 3223  
Importo: € 28.113,79  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 25.332,46  
Spese: € 2.237,21  
Interessi: € 544,12  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 277
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/07/2022  
Reg. gen. 19444 - Reg. part. 2770  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.902,88

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 26/07/2022  
N° repertorio: 954/2022

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/07/2022  
Reg. gen. 19443 - Reg. part. 2769  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.469,77  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 26/07/2022  
N° repertorio: 954/2022

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 23/12/2022  
Reg. gen. 31959 - Reg. part. 21297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Le spese di cancellazione ammontano ad Euro 1.505,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade urbanisticamente in zona A (di Carattere Storico Artistico Ambientale) - sottozona A2 (Borghi), regolamentata dagli art. 11 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Monsano è emersa unicamente una pratica di Condono riferita al locale cantina al piano seminterrato. La pratica è stata presentata in base alla Legge 47/85 in data 29/07/1986 (prot. 3241), a nome di Santoni Ivo e successivamente, in data 07/09/1989, è stata rilasciata la relativa Concessione in Sanatoria (n. 35). Non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi riguardanti il bene. Riguardo all'epoca di costruzione si presume che l'edificio, facente parte del centro storico di Monsano, risalga ai primi anni del '900.

Il bene è sostanzialmente conforme con quanto riportato negli elaborati riferiti alla pratica di Condono sopra riportata e con quanto risultante nella planimetria catastale. Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità del locale cantina condonato. Per la presentazione dell'agibilità viene stimata una spesa di Euro 2.000, comprensiva di certificazioni, competenze tecniche, diritti comunali.

L'appartamento risulta sprovvisto della certificazione energetica, pertanto essa è stata redatta e allegata alla presente perizia. Sulla base di tale certificazione l'immobile risulta in classe "G".



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 5, piano T

## 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)

## CONFINI

L'unità confina a nord-est con altra unità stesso edificio; a nord-ovest con spazi esterni privati altra unità stesso edificio; a sud-est con via Trento e Trieste ed a sud-ovest con proprietà mappale 256.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	35,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1989 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 257, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2
Dal 20/10/2009 al 23/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 257, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 35 Superficie catastale 42 mq Rendita € 480,82 Piano T

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
	7	257	3		C1	2	35	42 mq	480,82 €	T	

### Corrispondenza catastale

L'unità è sostanzialmente conforme con quanto riportato nella planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali di conservazione del negozio sono mediocri, con finiture presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, in cattivo stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

L'edificio comprende due unità, con parti comuni come per legge.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1989 al 20/10/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Registro Jesi	06/03/1989	23/500	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	24/10/1989	16278	10348
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
JESI	28/08/1989	23	500		
Dal 20/10/2009 al 23/12/2022	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Registro Jesi	20/10/2009	657/9990/10	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ANCONA	13/10/2010	7608	4716
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
JESI	13/10/2010	657	9990		

Le Dichiarazioni di successione saranno inserite come allegati. Si segnala che nella trascrizione della Dichiarazione di successione di Cacciamani Rosa, gli immobili interessati dalla presente procedura sono stati indicati al Catasto Terreni.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di ANCONA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Ancona il 14/12/2007  
 Reg. gen. 33081 - Reg. part. 8220  
 Importo: € 300.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,621 %  
Rogante: NOTAIO BALDASSARI  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 18684/5248

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 03/09/2019  
Reg. gen. 18706 - Reg. part. 2635  
Importo: € 31.979,55  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.479,55  
Spese: € 3.500,00  
Interessi: € 7.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 12/02/2019  
N° repertorio: 264

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 25/10/2019  
Reg. gen. 22770 - Reg. part. 3223  
Importo: € 28.113,79  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 25.332,46  
Spese: € 2.237,21  
Interessi: € 544,12  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 277

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 28/07/2022  
Reg. gen. 19444 - Reg. part. 2770  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.902,88  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 26/07/2022  
N° repertorio: 954/2022

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 28/07/2022  
Reg. gen. 19443 - Reg. part. 2769  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.469,77  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 26/07/2022  
N° repertorio: 954/2022



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2022

Reg. gen. 31959 - Reg. part. 21297

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Le spese di cancellazione ammontano ad Euro 1.505,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il bene ricade urbanisticamente in zona A (di Carattere Storico Artistico Ambientale) - sottozona A2 (Borghi), regolamentata dagli art. 11 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Monsano è emersa unicamente una Autorizzazione Edilizia del 08/03/1995 (n. 06/95) per lavori di manutenzione straordinari sulla vetrina d'ingresso. Si presume che tali lavori non siano mai stati realizzati.

Non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi riguardanti il bene. Riguardo all'epoca di costruzione si presume che l'edificio, facente parte del centro storico di Monsano, risalga ai primi anni del '900.

Il bene è sostanzialmente conforme con quanto risultante nella planimetria catastale.

L'appartamento risulta sprovvisto della certificazione energetica, pertanto essa è stata redatta e allegata alla presente perizia. Sulla base di tale certificazione l'immobile risulta in classe "F".

### **STIMA**

Per la valutazione dei beni il metodo di stima seguito è quello comparativo, un metodo diretto consistente nella determinazione del valore per confronto con beni simili per tipologia, dimensione, posizione e grado di manutenzione. Il metodo è utilizzabile quando non esiste un campione significativo di prezzi di transazioni di beni omogenei e analoghi dai quali poter ricavare un valore medio in termini statistici, ma solo un ipotetico bene di riferimento simile. Dalle quotazioni correnti di mercato reperite (anche da offerte pubblicate), viene stabilito un valore unitario medio; il valore medio scelto viene poi adeguato ai casi in esame prendendo in considerazione l'ubicazione, le condizioni di manutenzione, la tipologia, il grado di finitura e le dimensioni del bene. Le quotazioni di mercato indicate dalle varie fonti, per le compravendite di fabbricati, fanno riferimento generalmente alla superficie lorda commerciale. La superficie lorda commerciale dei beni in questione, determinata come da DPR 138/98, cioè considerando comprese le murature interne e quelle perimetrali, con quelle comuni prese a metà, ed applicando i coefficienti di ragguaglio per la cantina, la soffitta e le aree scoperte dell'appartamento come di seguito indicati:

- 0,5 per la soffitta e la porzione di cantina sottostante il piano terra
- 0,25 per la cantina esterna (considerato lo stato grezzo in cui si trova)



- 0,3 per il balcone  
- 0,1 per la corte esclusiva

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ammonta per l'appartamento (lotto 1) a circa 130 mq, mentre per il negozio (lotto 2) ammonta a 42 mq.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il 2° semestre del 2022 (ultimi dati disponibili), fornisce una forbice di valori che va tra 810 e 1.200 Euro/mq per le abitazioni civili e tra 650 e 890 Euro/mq per le abitazioni di tipo economico, in uno stato conservativo normale; mentre per i negozi fornisce dei valori che vanno tra 455 e 700 Euro/mq, sempre in uno stato conservativo normale, cioè in condizioni medie di manutenzione e vetustà. In base alle considerazioni sopra esposte, valutata l'epoca remota di costruzione dell'edificio e il suo stato conservativo mediocre, viene stabilito un valore unitario di mercato pari a 600 Euro/mq per l'appartamento e 450 Euro/mq per il negozio.

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 7, piano S1-T-1-2

L'appartamento comprende parte del piano terra, il piano primo, il piano secondo (soffitta) e il piano seminterrato (cantina) dell'edificio, collegati da un vano scala interno. Al piano terra sono presenti l'ingresso e un servizio igienico, ed ha un'altezza di m. 2,90; al piano primo si trovano la cucina, tre camere e due disimpegni e l'altezza è la stessa del piano terra; la soffitta al piano secondo si presenta suddivisa in due locali, con altezze che vanno da m. 0,50 ai lati a m. 2,25 al centro. Il piano seminterrato è composto da una porzione di cantina posta al di sotto del solaio di piano terra, di altezza m. 2,20, e da un'altra porzione esterna, in appoggio alla parete retrostante dell'edificio, con un'altezza media di circa m. 2,10; da questo locale è possibile accedere ad un'area esterna esclusiva che si presenta con terreno naturale privo di sistemazione. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termico, quest'ultimo tradizionale con caldaia murale e termosifoni in alluminio. Attualmente gli impianti risultano scollegati dalle reti di distribuzione.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 257, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 263

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 7, piano S1-T-1-2	129,52 mq	600,00 €/mq	€ 77.712,00	100,00%	€ 77.712,00
				Valore di stima:	€ 77.712,00

Valore di stima: € 77.712,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Presentazione agibilità locale cantina condonato	2000,00	€

**Valore finale di stima arrotondato: € 76.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
15 di 22

- Bene N° 2** - Negozio ubicato a Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 5, piano T  
 Il negozio occupa parte del piano terra dell'edificio. Ha una vetrina d'ingresso in legno con sportelloni oscuranti anch'essi in legno su via Trento e Trieste e una porta interna che lo collega con l'ingresso dell'appartamento. E' formato da un unico locale dotato unicamente di impianto elettrico. L'altezza è di m. 3,20.  
 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 257, Sub. 3, Categoria C1  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Negozio Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 5, piano T	42,00 mq	450,00 €/mq	€ 18.900,00	100,00%	€ 18.900,00
Valore di stima:					€ 18.900,00

Valore di stima: € 18.900,00

**Valore finale di stima arrotondato: € 19.000,00**

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.

Maiolati Spontini, li 01/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Geom. Frati Andrea



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Documentazione catastale
2. Ispezioni ipotecarie
3. Titoli edilizi
4. Titoli di provenienza
5. Attestati di prestazione energetica
6. Elaborato fotografico
7. Comunicazioni inizio op. peritali ai debitori e creditore procedente
8. Trasmissione perizia ai debitori, creditore procedente e intervenuti



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 287/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 7, piano S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 257, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 263	<b>Superficie</b>	129,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali di conservazione dell'appartamento possono definirsi mediocri/scadenti. Sono presenti vistose fessurazioni sulle murature, con macchie di umidità e segni di passate infiltrazioni di acqua dalla copertura (piano primo), ora sistemate. La porzione di cantina esterna (condonata) si presenta totalmente priva di finiture, con una struttura di copertura precaria in legno riparata da un manto in onduline di lamiera.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento comprende parte del piano terra, il piano primo, il piano secondo (soffitta) e il piano seminterrato (cantina) dell'edificio, collegati da un vano scala interno. Al piano terra sono presenti l'ingresso e un servizio igienico, ed ha un'altezza di m. 2,90; al piano primo si trovano la cucina, tre camere e due disimpegni e l'altezza è la stessa del piano terra; la soffitta al piano secondo si presenta suddivisa in due locali, con altezze che vanno da m. 0,50 ai lati a m. 2,25 al centro. Il piano seminterrato è composto da una porzione di cantina posta al di sotto del solaio di piano terra, di altezza m. 2,20, e da un'altra porzione esterna, in appoggio alla parete retrostante dell'edificio, con un'altezza media di circa m. 2,10; da questo locale è possibile accedere ad un'area esterna esclusiva che si presenta con terreno naturale privo di sistemazione. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termico, quest'ultimo tradizionale con caldaia murale e termosifoni in alluminio. Attualmente gli impianti risultano scollegati dalle reti di distribuzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Monsano (AN) - Via Trento e Trieste, 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 257, Sub. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	42,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali di conservazione del negozio sono mediocri, con finiture presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, in cattivo stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Il negozio occupa parte del piano terra dell'edificio. Ha una vetrina d'ingresso in legno con sportelloni oscuranti anch'essi in legno su via Trento e Trieste e una porta interna che lo collega con l'ingresso dell'appartamento. E' formato da un unico locale dotato unicamente di impianto elettrico. L'altezza è di m. 3,20.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Stato di occupazione:</b>	Libero
------------------------------	--------



**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA TRENTO E TRIESTE, 7, PIANO S1-T-1-2

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 14/12/2007  
Reg. gen. 33081 - Reg. part. 8220  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,621 %  
Rogante: NOTAIO BALDASSARI  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 18684/5248
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 03/09/2019  
Reg. gen. 18706 - Reg. part. 2635  
Importo: € 31.979,55  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.479,55  
Spese: € 3.500,00  
Interessi: € 7.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 12/02/2019  
N° repertorio: 264
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 25/10/2019  
Reg. gen. 22770 - Reg. part. 3223  
Importo: € 28.113,79  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 25.332,46  
Spese: € 2.237,21  
Interessi: € 544,12  
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO  
Data: 04/03/2019  
N° repertorio: 277
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/07/2022  
Reg. gen. 19443 - Reg. part. 2769  
Importo: € 25.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.469,77

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 26/07/2022  
N° repertorio: 954/2022

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 28/07/2022  
Reg. gen. 19444 - Reg. part. 2770  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 30.902,88  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA  
Data: 26/07/2022  
N° repertorio: 954/2022

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ancona il 23/12/2022  
Reg. gen. 31959 - Reg. part. 21297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A MONSANO (AN) - VIA TRENTO E TRIESTE, 5, PIANO T**

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ancona il 14/12/2007  
Reg. gen. 33081 - Reg. part. 8220  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00  
Spese: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,621 %  
Rogante: NOTAIO BALDASSARI  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 18684/5248
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 03/09/2019  
Reg. gen. 18706 - Reg. part. 2635  
Importo: € 31.979,55  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.479,55  
Spese: € 3.500,00  
Interessi: € 7.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA



ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 12/02/2019  
N° repertorio: 264

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 25/10/2019

Reg. gen. 22770 - Reg. part. 3223

Importo: € 28.113,79

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

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

Capitale: € 25.332,46

Spese: € 2.237,21

Interessi: € 544,12

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 04/03/2019

N° repertorio: 277

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 28/07/2022

Reg. gen. 19443 - Reg. part. 2769

Importo: € 25.000,00

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

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

Capitale: € 21.469,77

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 26/07/2022

N° repertorio: 954/2022

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 28/07/2022

Reg. gen. 19444 - Reg. part. 2770

Importo: € 35.000,00

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

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

Capitale: € 30.902,88

Rogante: TRIBUNALE DI ANCONA

Data: 26/07/2022

N° repertorio: 954/2022

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ancona il 23/12/2022

Reg. gen. 31959 - Reg. part. 21297

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

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE