

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cantori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 324/2018 del R.G.E.

Promossa da

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



contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T .....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	5
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	8
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	9
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	11
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	12

Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 22/02/2019, il sottoscritto Geom. Cantori Andrea, con studio in Via S. Gennaro, n. 28 - 60027 - Osimo (AN), email cantori.andrea1980@libero.it, PEC andrea.cantori@geopec.it, Cell. 349-8098204, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5 (Coord. Geografiche: 43.619603, 13.526204)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato ad Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

---

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è situato in via Friuli, con ingresso al civico n. 7, appartamento al piano quinto interno 9 e cantina al piano terra.

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "Via Friuli n. 7" ad Ancona, ed è composto da 10 appartamenti, due magazzini e 8 garage. La palazzina risalente agli anni '70 rispecchia l'edilizia dell'epoca, con linee sobrie e pulite caratterizzato da una struttura portante in c.a. e da un rivestimento a mattoncini a faccia vista esternamente. Il piano terra è adibito a garage e cantine, mentre nei quattro livelli superiori sono disposti gli appartamenti di civile abitazione. Gli appartamenti hanno balconi di color bianco con ringhiera e sono collocati lungo i lati lunghi dell'edificio, conferendo all'intera struttura un'immagine di sobrietà stilistica e funzionalità. L'edificio è contraddistinto da tapparelle in pvc di colore bianco ed infissi interni in legno.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento con destinazione d'uso abitazione è identificata al catasto fabbricati del comune di Ancona al foglio 5, mappale 142, subalterno 17, esso è attualmente occupato, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sia con scala condominiale che con ascensore di servizio, occupante l'intero piano, di forma ad elle, con ingresso, soggiorno, tinello, sala da pranzo, tre camere, due servizi, due balconi, un ampio terrazzo con ripostiglio esterno. Al piano terra è presente la cantina ed una C.T. ad uso comune, ma non utilizzata dall'appartamento in questione, in quanto è fornito di impianto di riscaldamento autonomo, mentre i restanti condomini hanno un riscaldamento centralizzato.

L'ambiente internamente è di circa 160 mq, oltre i balconi per circa 45 mq e un'ampia terrazza molto panoramica di circa 146 mq. Al piano terra la cantina è di circa 10 mq, raggiungibile sia tramite ascensore che tramite scala condominiale.

La collocazione risulta molto buona, all'interno di un contesto residenziale, molto panoramico e luminoso con vista mare, nella vicinanze del "Parco Cardeto", la stazione ferroviaria di Ancona, dista circa 2 km, il casello autostradale A14 "Ancona - Sud", a circa 7 km, sono presenti parcheggi pubblici lungo la via Friuli e nelle immediate vicinanze. La riviera è facilmente raggiungibile vista l'esigua distanza, pertanto sono di facile accesso tutti i servizi turistici quali: stabilimenti balneari, attività commerciali, infrastrutture e servizi del comparto terziario. Il centro storico di Ancona, anch'esso situato in prossimità della struttura ne arricchisce il valore e la fruibilità, la cattedrale di San Ciriaco si

trova a meno di 1 km in linea d'aria.

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



L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è avvenuto in maniera ordinaria, secondo quanto indicato dal G.E. Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , con ordinanza del 21 febbraio 2019. Il sottoscritto CTU, in collaborazione con la custode Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 marzo 2019 alle ore 15 presso l'immobile di proprietà della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , in via Friuli n. 7, nel Comune di Ancona.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* veniva avvisata con raccomandata A/R n. 20007210190013803 del 13 marzo 2019, tramite il servizio LetteraSenzaBusta, mentre furono avvisati a mezzo P.E.C. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (legale parte creditrice), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (custode) in data 13 marzo 2019 come da ricevute di consegna.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

---

Garage posto al piano terra dell'edificio sito in Via Friuli n. 7, distinto al N.C.E.U. del Comune di Ancona al Foglio 5, Particella 142, Subalterno 5, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 6 di 20 mq. L'Unità Immobiliare è stata realizzata in struttura portante in c.a., dotato di impianto elettrico, è tinteggiato, l'ingresso al locale è tramite porta basculante automatizzata.

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla corte comune identificata, con il mappale 142, allegato n. 2-3, oppure l'ingresso può avvenire tramite scale o ascensore interni.

Al momento del sopralluogo l'immobile era in buono stato di manutenzione, le pareti sono tinteggiate di bianco e la pavimentazione in piastrelle di gress.

Il garage possiede una forma rettangolare dalle dimensioni di 3.00 x 5.50 ml circa.



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

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T



## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



## TITOLARITÀ

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come da estratto di Atto di Matrimonio (allegato n. 17) rilasciato dall'ufficio dello stato civile del Comune di Ancona in data 02.04.2019, nelle annotazioni è riportato:

"con atto del 24.09.1975 Rep. 23023.3387 del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del distretto notarile di Ancona, gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a entrambi residenti in hanno scelto il regime di separazione dei beni. Ancona, lì 04.11.1985 l'ufficiale di stato civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ".

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta proprietaria a titolo principale in seguito alla dichiarazione di successione (allegato n. 8), registrata presso l'Ufficio di registro di Ancona, al n. 17 volume 443, in seguito alla morte del sig \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al quale attraverso il testamento per mezzo del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Ancona con atto del 14.09.2004 pubblicato il 5.10.2005 Rep. n. 20 (allegato n. 7), attribuiva a titolo di eredità, soltanto la moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota spettante per 1/2, sia del locale appartamento sia del locale garage identificato al foglio 5, mappale 142, subalterno 3.

In precedenza i sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, erano divenuti proprietari per quota pari ad 1/2 ciascuno, come da atto di vendita del 19 maggio 1989, da parte del Notaio Sandro Scoccianti, Repertorio 172928, Rogito 24162, gli stessi acquistavano dai sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato n. 9).

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



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

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

I confini dell'unità immobiliare identificata al foglio n. 5 particella n. 142, subalterno n. 17, posto al piano Terra facente parte della stessa unità immobiliare il vano "cantina" e il vano "C.T." (comune) sono: vano scale, proprietà Comune di Ancona, corte comune, salvo altri. L' appartamento sempre della stessa unità immobiliare, posto al piano 5, confina solamente con il vano scala condominiale, in prossimità dell'ingresso, il restante è libero su tutti i lati.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

Il Garage posto al piano terra del Condominio di Via Friuli n. 7, confina a Nord con ascensore condominiale e corridoio comune, a Sud ingresso su corte comune (mappale 142), infine ad Est ed Ovest in adiacenza ad esso, confina con garage di altre proprietà (allegato n. 2).

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	162,78 mq	205,43 mq	1,00	205,43 mq	3,00 m	5
Balcone scoperto	8,75 mq	8,75 mq	0,25	2,19 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	35,77 mq	35,77 mq	0,25	8,94 mq	0,00 m	5
Terrazza	146,02 mq	146,02 mq	0,35	51,11 mq	0,00 m	5
Cantina	10,90 mq	13,35 mq	0,20	2,67 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>270,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>270,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Autorimessa	19,10 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,75 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1986 al 01/01/1992	**** Omissis **** nata a **** OMISSIS **** , Proprieta` per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 142, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9,5 Rendita € 7.030,00 Piano T-5
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis **** nata a **** OMISSIS **** , Proprieta` per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 142, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9,5 Rendita € 1.570,03 Piano T-5
Dal 09/11/2015 al 04/03/2019	**** Omissis **** nata a **** OMISSIS **** , Proprieta` per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 142, Sub. 17, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9,5 Superficie catastale 218 mq Rendita € 1.570,03 Piano T-5

Attualmente i titolari presenti in visura catastale corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1989 al 01/01/1992	**** Omissis **** nata a **** OMISSIS **** , Proprieta` per 1/1; **** Omissis **** nato a	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 142, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 284,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis **** nata a **** OMISSIS **** , Proprieta` per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 142, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 100,40 Piano T

Dal 09/11/2015 al 04/03/2019	**** Omissis **** nata a **** OMISSIS **** , Proprieta` per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 142, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 100,40 Piano T
------------------------------	---	---

Ora i titolari presenti in visura catastale corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	142	17	2	A2	7	9.5	218 mq	1570,03 €	T-5	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In particolare tra lo stato attuale e la planimetria catastale presente agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, depositata in data 15/12/1986, a firma dell' Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , identificata al foglio 5, particella 142, subalterno 17, c'è una lieve difformità. Nella planimetria catastale è presente il vano "rip." (allegato n. 2), mentre nello stato attuale il vano "rip" non è presente, inoltre vi è un dente nella stanza vicino al vano "rip." e la porta d'ingresso avviene all'interno del corridoio.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	142	3	2	C6	6	18	20 mq	100,4 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In particolare tra lo stato attuale e la planimetria catastale presente agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, depositata in data 30/08/1971, a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificata al foglio 5, particella 142, subalterno 3, c'è una lieve difformità. Nella planimetria catastale la porta di passaggio per accedere internamente al condominio è posta in allineamento al divisorio del vano ascensore verso l'interno, mentre nello stato attuale è sposata verso il corridoio comune in allineamento all'altro lato del vano ascensore. In quel punto, infatti, il garage forma un angolo mentre nella planimetria catastale è di forma rettangolare, (cfr allegato n. 1 e 2).

## PRECISAZIONI

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

Si fa presente che nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il garage identificato al foglio 5, particella 142, subalterno n. 13 del Comune di Ancona, in data 4 marzo 2019 risultava soppresso presso l'Agenzia delle Entrate. Lo stesso bene era individuato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di pignoramento del 15/10/2018 al foglio 5, particella 142, sub. 3. Si fa presente che è corretto il bene individuato al subalterno n. 3.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, la sua posizione e il livello di piano, permettono di avere un'ottima panoramicità e luminosità. Internamente i rivestimenti in cotto ed il legno sono tali da rendere l'appartamento molto gradevole ed accogliente.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

Le condizioni esterne dell'intero edificio si presentano buone, rispetto all'epoca di realizzazione; internamente le condizioni sono buone e utilizzabili sin da subito. Internamente è possibile sostare con un'auto di medie dimensioni avendo una profondità di circa 5 metri.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

Le parti comuni interessate dal presente bene, sono:

- la corte circostante che permette di raggiungere la zona del garage descritto nel bene n. 2 della presente perizia, identificata nella mappa catastale con il n. 142 (allegato n. 3);
- l'ascensore;
- le scale condominiali, oltre a quelle dettate dal C.C., come il tetto, le pareti, le fondazioni ecc.

Nel presente condominio è stato nominato un amministratore condominiale, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e

sono disponibili le tabelle millesimali al fine di ripartire eventuali spese delle parti comuni.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

Vedi Bene n. 1.



---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

La costruzione è costituita da un unico corpo di fabbrica terminato nell'anno 1971. La struttura portante è costituita da telai longitudinali opportunamente collegati e irrigiditi. Attraverso l'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto C.T.U. presso gli uffici dell'ex Genio Civile di Ancona, nella relazione di calcolo redatta dall'Ing \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si evince: "i telai sono stati calcolati con il metodo Cross Pozzati tenendo conto oltre che dalle condizioni di carico normali anche quelle derivanti dall'azione sismica ondulatoria da destra e da sinistra. Le fondazioni a plinti sono state dimensionate in modo da trasmettere al terreno un carico unitario inferiore a 2 kg/cmq."

L'altezza utile interna è di 3,00 m, le pareti interne sono tinteggiate per quanto riguarda il soffitto e completamente rivestite di legno per la parte verticale.

Gli infissi interni in legno, dotati di doppio vetro, esternamente ci sono avvolgibili in pvc cdi olor bianco, le porte interne sono in legno con ferramenta ottonale e portoncino d'ingresso blindato.

Pavimentazioni Interne: il pavimento è in monocottura, in cucina e nei bagni è presente un rivestimento alle pareti.

Il bagno principale è dotato di wc, bidet, vasca, lavabo su mobile con rubinetterie in acciaio e miscelatore.

Impianto Termico: è del tipo autonomo, composto di una caldaia a metano, con potenza termica nominale pari a 28 kw. Il sistema è composto di elementi radianti in tutti i locali dell'abitazione.

Impianto idrico: sottotraccia con acqua fredda - calda.

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: è presente l' impianto citofonico.

Impianto antenna tv: digitale e analogica.

L'appartamento è dotato di garage identificato al foglio 5, particella 142, subalterno 3, oltre che cantina al piano terra, facente parte della stessa u.i.u. identificata al foglio 5, particella 142, subalterno 17.

Le condizioni attuali dello stato di manutenzione dell'immobile sono buone non ravvisando interventi manutentivi da eseguire.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

Il Garage, anch'esso oggetto di Pignoramento della presente esecuzione e realizzato congiuntamente al resto del condominio negli anni '70, è così composto:

- Altezza interna utile di 2,75 ml;
- Strutture verticali in c.a.;
- Solaio in c.a. e pavimentato
- Il manto di coperture è piano;
- L'ingresso avviene dalla corte comune con porta basculante in alluminio.

Sono presenti sia l'impianto elettrico del tipo sotto traccia, sia l'impianto idrico con la presenza di un lavabo e quindi dell'impianto idrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

---

L'immobile è occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da certificato contestuale stato di famiglia - residenza, rilasciato del Comune di Ancona in data 02/04/2019 (allegato n. 18), al momento del sopralluogo era presente la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il custode nominato dal Tribunale di Ancona, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

---

L'immobile è occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal figlio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come da certificato contestuale stato di famiglia - residenza, rilasciato del Comune di Ancona in data 02/04/2019 (allegato n. 18), al momento del sopralluogo era presente la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il custode nominato dal Tribunale di Ancona, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

---

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 è in questo momento invariata.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è divenuta proprietaria con quota pari 1/1 attraverso la dichiarazione di successione depositata presso l'Ufficio registro di Ancona con il n. 7, vol. 443 (allegato n. 8). In precedenza era stato predisposto Testamento Pubblico, rep. 75740, raccolta 659, a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato n. 7), in cui il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, attribuiva per sua volontà, solo alla moglie la quota parte in suo possesso pari ad 1/2.

Gli stessi coniugi per quota pari 1/2 ciascuno, acquisirono tale titolo con atto di compravendita presso il Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rep. 172928, rogito 24162 del 19 maggio 1989.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T

---

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 è in questo momento invariata.

Vedi bene n. 1

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 19/04/2006  
Reg. gen. 10299 - Reg. part. 2292  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a.  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.644.270,54
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 19/04/2006  
Reg. gen. 10299 - Reg. part. 2291  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* .  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.644.270,54
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 22/04/2006  
Reg. gen. 10658 - Reg. part. 2374  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 793.236,21
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 26/07/2006  
Reg. gen. 19390 - Reg. part. 4662  
Importo: € 580.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 549.361,23

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 27/11/2018  
Reg. gen. 22628 - Reg. part. 15684  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura attualmente risulta essere:  
€ 94,00 x 4 cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale = € 376,00  
per le tasse ipotecarie € 0.50% dell'importo iscritto = € 15.400,00  
€ 262,00 x 1 cancellazione Trascrizione Pignoramento Immobiliare = € 262,00  
TOTALE = € 16.038,00



Ad oggi non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 04/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 19/04/2006  
Reg. gen. 10299 - Reg. part. 2292  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.644.270,54
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ancona il 19/04/2006  
Reg. gen. 10299 - Reg. part. 2291  
Importo: € 750.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

Capitale: € 1.644.270,54

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 22/04/2006

Reg. gen. 10658 - Reg. part. 2374

Importo: € 1.000.000,00

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

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

Capitale: € 793.236,21

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ancona il 26/07/2006

Reg. gen. 19390 - Reg. part. 4662

Importo: € 580.000,00

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

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

Capitale: € 549.361,23



### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Ancona il 27/11/2018

Reg. gen. 22628 - Reg. part. 15684

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

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

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura attualmente risulta essere:

€ 94,00 x 4 cancellazione Iscrizione Ipoteca Giudiziale = € 376,00

per le tasse ipotecarie € 0.50% dell'importo iscritto = € 15.400,00

€ 262,00 x 1 cancellazione Trascrizione Pignoramento Immobiliare = € 262,00

TOTALE = € 16.038,00



A oggi non è trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

In data 15 aprile 2019 con prot. n. 62110, il sottoscritto C.T.U., presentava domanda di richiesta di certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Ancona.

In data 17 maggio 2019 a mezzo P.E.C., era rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da parte del Comune di Ancona, identificato con prot. 76106/2019, allegato n. 10 del "fascicolo allegati" della

presente stima, in cui si identifica che la destinazione urbanistica dell'area distinta al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Ancona al foglio n. 5, mappale n. 142, è la seguente:

ZONA OMOGENEA "B"

Zone Pubbliche e di interesse Generale - art. 26 "zone destinate alla viabilità"

NORMATIVA DELLE ZONE A TESSUTO OMOGENEO URBANE A PREVALENZA RESIDENZIALE

- Art. 32 - criteri generali relativi alle Zone a Tessuto Omogeneo urbane a prevalenza residenziale;
- Art. 33 - categorie normative d'intervento negli isolati: CPI 8. Ristrutturazione edilizia senza vincoli / CPI 9. Demolizione e nuova costruzione;
- Art. 35 - categorie principali d'intervento nelle aree scoperte: CPA1 - area a verde privato da mantenere o costituire;
- Art. 45 - ZT7 "moderna con impianto urbanistico regolare" (7A - Via Panoramica)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

---

Vedi bene n. 1

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile è agibile.

In data 7 marzo 2019, prot. 37610, è stata presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi, presso il Comune di Ancona, al fine di ottenere le vecchie concessioni edilizie che hanno legittimato l'immobile oggetto di pignoramento e verificarne la conformità urbanistica ed edilizia.

Le autorizzazioni presenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ancona sono le seguenti:

- Autorizzazione di Abitabilità n. 171/71 del 13.08.1971, allegato n. 11 del fascicolo allegati;
- Permesso di Variante prot. gen. 27603 alla Licenza Edilizia n. 168 del 29/8/68, allegato n. 13 del fascicolo allegati;
- Licenza di Costruzione n. 168 del 1968 prot. 29685, allegato n. 14 del fascicolo allegati.

Si fa presente che nell'atto di compravendita del 19.5.1989 (allegato n. 9), da parte del Notaio Sandro Scoccianti, rep. 172928, all'articolo n. 2 riporta la seguente descrizione: "dichiara altresì la parte venditrice che per le modifiche interne è stata presentata al Comune di Ancona in data 15 dicembre 1988 la prescritta relazione prevista dall'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47". Tale autorizzazione edilizia riguardante le modifiche interne, non è reperibile presso l'ufficio tecnico del Comune di Ancona.

In data 3 aprile 2019, il sottoscritto eseguiva richiesta di accessi atti, presso la REGIONE MARCHE SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO P.F. TUTELA DEL TERRITORIO DI ANCONA E GESTIONE DEL PATRIMONIO, ex Genio Civile. In data 12 aprile 2019 era rilasciato in merito al fabbricato oggetto di esecuzione, l'autorizzazione a realizzare l'esecuzione dei lavori, ai sensi dell'art. 26 della Legge 25.11.1962 n. 1684, alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione, in Ancona, in via Friuli, all'epoca area distinta al Catasto, sezione B, foglio I, n. 2616/ B-2620/2618, allegato n. 15 del fascicolo allegati.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'unità immobiliare in fase di sopralluogo era sprovvista della certificazione energetica, secondo quanto previsto dal d.lgs 192/05 come modificato dal d.lgs 311/06, pertanto si è provveduto all'espletamento della pratica e trasmessa alla Regione Marche con n. 2019-12554, allegato n. 16 del fascicolo, ai fini dell'ottenimento della stessa.

Premesso che non si è potuto recuperare la documentazione indicata nell'art. 2 del Notaio Sandro Scoccianti del 19 maggio 1989, rep. 172928, in merito ad una pratica edilizia secondo quanto previsto dall'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 depositata in data 15 dicembre 1988;

Premesso che l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, riporta la data di presentazione del 15 dicembre 1986 a firma dell'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , quindi antecedente la suddetta pratica non ritrovata presso il Comune di Ancona;

Premesso che eventuali opere edilizie interne, previste con art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, dovevano prevedere anche un aggiornamento catastale non riscontrabile con la situazione attuale;

Ad oggi occorre richiedere una pratica edilizia in sanatoria per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, leggermente diversi dall'ultima planimetria agli atti depositata. In particolare è stato eliminato il divisorio del vano "studio" creando un unico ambiente soggiorno, il vano "tinello" e "camera" sono stati uniti formando un'unica stanza ad uso sala pranzo. Riguardo alle difformità riscontrate, occorrerà presentare una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per un costo complessivo tra oneri comunali e competenze professionali pari a circa € 5.000,00.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Vedi bene n. 1

Premesso che l'ultima planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona, riporta la data di presentazione del 30 agosto 1971 a firma dell' Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (allegato n. 2); Premesso che al comune di Ancona non è emersa la pratica edilizia riportata nell'atto di compravendita del 19 maggio 1989, a rogito del Notaio Sandro Scoccianti, in merito all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (allegato n. 9 );

Premesso che la parte eccedente è di circa 2.40 mq, corrispondente alla disposizione errata della porta verso il corridoio interno rispetto alla planimetria catastale, occuperebbe una piccola area comune e quindi non sanabile, occorrerà ripristinare l'eventuale limite d'ingresso verso il corridoio comune interno arretrando la porta di circa 1,65 m verso il garage di proprietà della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* . Tale realizzazione probabilmente è stata costruita sin dall'epoca di costruzione.

Tale costo di ripristino si stima in € 2.500,00.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, INTERNO 9, PIANO T-5**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.462,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.560,00.

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00.



Il sottoscritto C.T.U. in data 8 aprile 2019, richiedeva documentazione all'amministratore di condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al quale forniva (allegato n. 20), in data 10 aprile 2019 a mezzo e-mail la seguente documentazione:

- Tabella Millesimi di proprietà;
- Importo annuo spese condominiali riferite all'unità immobiliare in questione: € 1.462,00 (salvo conguaglio);
- Non ci sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
- Le spese condominiali scadute e non pagate dalla proprietà Filippi ammontano a € 1.098,00 riferite al periodo luglio 2018 / marzo 2019 (il periodo precedente è stato saldato);
- Non ci sono cause in corso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ANCONA (AN) - VIA FRIULI N. 7, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.462,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.560,00.

Il sottoscritto C.T.U. in data 8 aprile 2019, richiedeva documentazione all'amministratore di condominio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, al quale forniva (allegato n. 20), in data 10 aprile 2019 a mezzo e-mail la seguente documentazione:

- Tabella Millesimi di proprietà;
- Importo annuo spese condominiali riferite all'unità immobiliare in questione: € 1.462,00 (salvo conguaglio);
- Non ci sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
- Le spese condominiali scadute e non pagate dalla proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammontano ad € 1.098,00 riferite al periodo luglio 2018 / marzo 2019 (il periodo precedente è stato saldato);
- Non ci sono cause in corso.



## 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 costituiti:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è situato in via Friuli, con ingresso al civico n. 7, appartamento al piano quinto interno 9 e cantina al piano terra. L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "Via Friuli n. 7" ad Ancona, ed è composto da 10 appartamenti, due magazzini e 8 garage. La palazzina risalente agli anni '70 rispecchia l'edilizia dell'epoca, con linee sobrie e pulite caratterizzato da una struttura portante in c.a. e da un rivestimento a mattoncini a faccia vista esternamente. Il piano terra è adibito a garage e cantine, mentre nei quattro livelli superiori sono disposti gli appartamenti di civile abitazione. Gli appartamenti hanno balconi di color bianco con ringhiera e sono collocati lungo i lati lunghi dell'edificio, conferendo all'intera struttura un'immagine di sobrietà stilistica e funzionalità. L'edificio è contraddistinto da tapparelle in pvc di colore bianco e infissi interni in legno. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento con destinazione d'uso abitazione è identificata al catasto fabbricati del comune di Ancona al foglio 5, mappale 142, subalterno 17, esso è attualmente occupato, dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il figlio. L'unità immobiliare è così composta: appartamento posto al piano quinto, raggiungibile sia con scala condominiale sia con ascensore di servizio, occupante l'intero piano, di forma ad elle, con ingresso, soggiorno, tinello, sala da pranzo, tre camere, due servizi, due balconi, un ampio terrazzo con ripostiglio esterno. Al piano terra è presente la cantina ed una C.T. ad uso comune, ma non utilizzata dall'appartamento in questione, in quanto è fornito di impianto di riscaldamento autonomo, mentre i restanti condomini hanno un riscaldamento centralizzato. L'ambiente internamente è di circa 160 mq, oltre i balconi per circa 45 mq e un'ampia terrazza molto panoramica di circa 146 mq. Al piano terra la cantina è di circa 10 mq, raggiungibile sia tramite ascensore che tramite scala condominiale. La posizione è molto buona, all'interno di un ambiente residenziale, molto panoramico e luminoso con vista mare, nella vicinanza del "Parco Cardeto", la stazione ferroviaria di Ancona, dista circa 2 km, il casello autostradale A14 "Ancona - Sud", a circa 7 km, sono presenti parcheggi pubblici lungo la via Friuli e nelle immediate vicinanze. La riviera è facilmente raggiungibile vista l'esigua distanza, pertanto sono di facile accesso tutti i servizi turistici quali: stabilimenti balneari, attività commerciali, infrastrutture e servizi del comparto terziario. Il centro storico di Ancona, anch'esso situato in prossimità della struttura ne arricchisce il valore e la fruibilità, la cattedrale di San Ciriaco si trova a meno di 1 km in linea d'aria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 142, Sub. 17, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 435.604,25

Considerato lo stato di manutenzione, lo stato di conservazione concernente l'età, l'adeguatezza tecnologica, il livello di piano, la luminosità, l'affaccio, il grado di finitura, tenuto

conto delle lavorazioni per riportare l'immobile in condizioni ordinarie, tenuto conto dell'ubicazione e della posizione rispetto la viabilità urbana ed extraurbana, la condizione economica di questo momento, si ritiene di poter formulare il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto CTU ha utilizzato un primo metodo detto valore di mercato per immobili con tipologie costruttive similari, è effettuata prendendo in riferimento le banche dati delle quotazioni immobiliari reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Un secondo metodo utilizzato per calcolare il probabile valore all'attualità è stato fatto secondo il cosiddetto "metodo di capitalizzazione" compiendo ricerche di eventuali affitti per immobili simili, ubicazione, consistenza, prendendo contatto con agenzie immobiliari della zona e offerte presenti nel mercato attuale.

A) Fonte Osservatorio valori immobiliari – Agenzia del territorio Le quotazioni di mercato di mercato dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio riportano per il comune di Ancona, per la zona interessata e per la tipologia residenziale, i seguenti dati:

Fascia/zona: Centrale/RIONI ADRIATICO,PASSETTO

Codice zona: B1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazione civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	val.min.	val max
ABITAZIONI CIVILI	NORMALI	1.450,00 €/m2	1.850,00 €/m2

Il Valore di Mercato dell'immobile considerato il buono stato, viene identificato come media delle quotazioni reperite nel secondo semestre 2018 rispetto alle Zone OMI-Geopoi-Agenzia delle Entrate:

Valore di Mercato medio = 1.650,00 €/mq

VA= 1.650,00 €/mq x 270,34 mq = € 446.061,00

#### B) METODO DI CAPITALIZZAZIONE

Questo metodo si basa sulla capitalizzazione di reddito netto annuale generato dall'affitto dell'immobile. Considerando la tipologia di immobile in questione,secondo i dati raccolti, è presente un valore di locazione minimo di €/mq 5,40 e max €/mq 8,00, l'immobile si presenta in condizioni che a parere del sottoscritto può essere locato ad €/mq 7,00 di superficie convenzionale.

Da tale valore stimato, se moltiplicato per la superficie di 242,85 mq, si può desumere un canone mensile Cm di :

Cm= €/mq 7,00 x 272,53 mq = € 1.907,71

Avendo ricavato un affitto mensile si può stimare un canone annuo lordo Ca di:

Ca = € 1.907,71 x 12 = € 22.892,52

Dal canone annuo lordo dobbiamo sottrarre le spese per imposte, gestione, assicurazioni, manutenzioni, amministrazione ecc, quantificabili in € 8.012,38 (ottomiladodici/38) pari al 35 % del reddito lordo. Applicando la formula  $V=R/r$ , dove "V" il valore di mercato del capitale edilizio,"R" e il reddito netto attuale ricavabile, "r" e il tasso di capitalizzazione pari al 3,5 % otteniamo, quindi:

$$VB = (\text{€ } 22.892,52 - \text{€ } 8.012,38) / 0,035 = \text{€ } 425.146,8$$

Il metodo di valutazione ritenuto più congruo è la media tra il valore di mercato e il valore di capitalizzazione per immobili con tipologie costruttive similari, per avere un valore unitario di €/mq:

$$V = (VA + VB) / 2 = (\text{€ } 446.061,00 + \text{€ } 425.146,8) / 2 = \text{€ } 435.603,9$$

$$V \text{ €/mq} = \text{€ } 435.603,9 / 270,34 \text{ mq} = \text{€ } 1.611,32$$

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T  
Garage posto al piano terra dell'edificio sito in Via Friuli n. 7, distinto al N.C.E.U. del Comune di Ancona al Foglio 5, Particella 142, Subalterno 5, Zona Censuaria 2, Categoria C/6, Classe 6 di 120 mq. L'Unità Immobiliare è stata realizzata in struttura portante in c.a., dotato di impianto elettrico, è tinteggiato, l'ingresso al locale è tramite porta basculante automatizzata. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla corte comune identificata, con il mappale 142, oppure l'ingresso può avvenire tramite scale o ascensore interni. Al momento del sopralluogo l'immobile era in buono stato di manutenzione, le pareti sono tinteggiate di bianco e la pavimentazione in piastrelle di gress. Il garage possiede una forma rettangolare dalle dimensioni di 3.00 x 5.50 ml circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 142, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.000,00

Considerato lo stato di manutenzione, lo stato di conservazione concernente l'età, l'adeguatezza tecnologica, il livello di piano, la luminosità, l'affaccio, il grado di finitura, tenuto conto delle lavorazioni per riportare l'immobile in condizioni ordinarie, tenuto conto dell'ubicazione e della posizione rispetto la viabilità urbana ed extraurbana, la condizione economica di questo momento, si ritiene di poter formulare il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto CTU ha utilizzato un primo metodo detto valore di mercato per immobili con tipologie costruttive similari, è effettuata prendendo di riferimento le banche dati delle quotazioni immobiliari reperite presso l'Agenzia delle Entrate. Un secondo metodo utilizzato per calcolare il probabile valore all'attualità è stato fatto secondo il cosiddetto "metodo di capitalizzazione" compiendo ricerche di eventuali affitti per immobili simili, ubicazione, consistenza, prendendo contatto con agenzie immobiliari della zona e offerte presenti nel mercato attuale.

A) Indagini di mercato: Le risultanze delle indagini hanno rilevato che ad Ancona (An) per garage/autorimesse con caratteristiche similari a quelle oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi compresi nel seguente intervallo:

Comune di Ancona: Zona TORRETTE	Val.min.	Val max
Autorimesse/Box auto: 600,00 €/m2	1.200,00 €/m2	

B) Fonte Osservatorio valori immobiliari - Agenzia del territorio Le quotazioni di mercato di mercato dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio riportano per il comune di Ancona, per la zona interessata e per la tipologia residenziale, i seguenti dati:

Fascia/zona: Centrale/RIONI ADRIATICO, PASSETTO

Codice zona: B1

Microzona : 4

Tipologia prevalente: abitazioni  
Destinazione: residenziale

val.min.      val max

Box:            700,00 €/m2      1.000,00 €/m2



Si ritiene di poter applicare un valore medio pari a 900,00 €/m2, rappresentante il valore medio attribuibile alle unità con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e in considerazione dei fattori posizionali ed intrinseci, della tipologia di spazi, degli impianti e dei servizi condominiali.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, interno 9, piano T-5	270,34 mq	1.611,32 €/mq	€ 435.604,25	100,00%	€ 435.604,25
<b>Bene N° 2</b> - Garage Ancona (AN) - Via Friuli n. 7, piano T	20,00 mq	900,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 453.604,25



Valore di stima: € 453.604,25



## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2560,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€

**Valore finale di stima: € 443.544,25**

**Arrotondato: € 443.500,00**

Sono detratte dal valore le spese condominiali da adempiere, che a oggi ammonta a € 2.560,00, oltre le spese tecniche e oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale per un importo di € 7.500,00. Totale delle spese in detrazione € 10.060,00.

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.

Osimo, li 23/06/2019

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