

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gaetani Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

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

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	9
Precisazioni.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	10
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	10
Parti Comuni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	11
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	14
Normativa urbanistica .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	15
Regolarità edilizia .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2024 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T .....	23



All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Ing. Gaetani Annalisa, con studio in Viale Della Vittoria 40 - 60100 - Ancona (AN), email annalisa\_gaetani@hotmail.it, PEC annalisa.gaetani@ingpec.eu, Tel. 349 7129991, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2024 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 Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T (Coord. Geografiche: 43°30'43.9"N 13°23'39.1"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C (Coord. Geografiche: 43°30'43.9"N 13°23'39.1"E)

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

L'appartamento di circa 72 mq più un giardino privato è composto da: soggiorno a cui si accede dal giardino attraverso un portico, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. L'appartamento si colloca al piano terra di un edificio composto da 5 unità immobiliari, 3 poste al piano terra e 2 al piano primo. A soli 4 chilometri dal centro di Polverigi la lottizzazione di cui il bene fa parte è di recente edificazione, nello specifico la palazzina in questione è stata ultimata nell'anno 2005. L'appartamento dotato di ingresso indipendente, giardino, cantina e garage si situa in contesto tranquillo, con possibilità di parcheggio nell'area pubblica antistante il fabbricato. Adiacente all'area parcheggio si trova inoltre uno spazio di verde pubblico attrezzato per i bambini.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

Il garage è completo di un piccolo bagno e si trova al piano interrato al quale si accede o da una scala pedonale collocata nel giardino dell'appartamento identificato come BENE n.1 o dalla rampa condominiale.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

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

Completezza documentale attestata dalla relazione del notaio Luca Dell'Aquila

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

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

Completezza documentale attestata dalla relazione notarile del notaio Luca Dell'Aquila.

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

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

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

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

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

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

#### CONFINI

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**



L'unità immobiliare con la sua corte confina:  
 a NORD con il SUB 15 (rampa condominiale) e l'area di parcheggio pubblico (PART 217)  
 a SUD con la particella 333  
 a EST con altrui proprietà (SUB 5)  
 a OVEST con il SUB 15 e la PART 259

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

L'unità immobiliare confina:  
 a NORD con il terreno  
 a SUD con il SUB 15  
 a EST con il SUB 10  
 a OVEST con la scala dell'appartamento e con il terreno

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,70 m	T
Giardino	70,00 mq	77,78 mq	0,18	14,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>86,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	2,40 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2002 al 13/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 215, 216, 214, 217, 213 e 219 Qualità TERRENO EDIFICABILE
Dal 26/10/2005 al 29/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 260, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 86 mq Rendita € 278,89 Piano T
Dal 13/04/2024 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 260, Sub. 4 Categoria A2 Superficie catastale 86 mq Rendita € 278,89 Piano T

L'area di enti urbani e promiscui distinta nel Catasto Terreni del Comune di Polverigi al foglio 19 particella 260 di are 10.00, deriva dalla particella 215, ex particella 204, già particella 53.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2002 al 13/04/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 19, Part. 215, 216, 214, 217, 213 e 219 Qualità TERRENO EDIFICABILE,TERRENO EDIFICABILE,TERRENO ED
Dal 13/04/2005 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 260, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 Superficie catastale 38 mq Rendita € 57,95 Piano -1
Dal 26/10/2005 al 29/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 260, Sub. 9 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 Superficie catastale 38 mq Rendita € 57,95 Piano -1

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	260	4		A2	3	4 vani	86 mq	278,89 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	260	9		C6	5	34	38 mq	57,95 €	-1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è difforme dallo stato attuale solo per un tramezzo che è stato edificato tra l'accesso carrabile e quello pedonale al fine di ricavare una cantina.

Il tramezzo deve essere demolito per ripristinare la conformità catastale.

Il costo per la demolizione, trasporto a discarica e smaltimento, ritocchi necessari al ripristino della situazione iniziale ammonta a circa 1000€.

Non è possibile aggiornare la planimetria catastale in quanto non sarebbe conforme agli atti edilizi ed urbanistici.

#### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T

-

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

## PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

L'unità immobiliare necessita di manutenzione in quanto chiusa da parecchio tempo e non mantenuta da anni. Il parquet è da levigare e lucidare, i muri da ridipingere così come i soffitti.

Gli infissi in legno con vetrocamera necessitano di interventi alla ferramenta così come le persiane in legno in cui alcune doghe risultano rotte.

La caldaia non è funzionante secondo quanto dichiarato dalla proprietaria andrebbe sostituita. Non è stato possibile verificare tale dichiarazione in quanto le utenze sono staccate per cui l'impianto non è alimentabile.

L'impianto antifurto è stato scollegato tranciando i cavi per cui è da ricollegare e poi testare il funzionamento.

L'impianto elettrico presenta fili scoperti lasciati a vista.

Il giardino necessita di una ripiantumazione del manto erboso, della potatura alle piante e manutenzione generale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

L'unità immobiliare necessita di manutenzione in quanto risulta chiusa da diversi anni.

Nelle pareti si possono notare dei segni di umidità presumibilmente riconducibili ad allagamenti.

Nel corso degli anni infatti sono stati svolti lavori condominiali alle fognatura per problemi di scarsa portata della fognatura delle acque meteoriche.

Il problema dovrebbe essere ormai risolto ma il garage necessita di una tinteggiatura globale.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

Non ci sono parti comuni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

L'accesso carrabile al box auto avviene tramite rampa comune condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

-

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

-

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio costruito nel 2004/2005 con struttura portante in telaio in cemento armato fondato su pali, solai in laterocemento, copertura a falde rivestita da tegole e tamponamenti esterni a cassetta. L'appartamento confina sui tre lati con la corte esclusiva ad eccezione del lato est che confina con altrui proprietà. Si accede alla proprietà da un ingresso indipendente e dopo aver attraversato il giardino collocato nel lato nord, si accede all'unità immobiliare. Dall'ingresso si accede al soggiorno/cucina per poi passare alla zona notte distribuita da un piccolo disimpegno. Dalla corte privata attraverso una scala esterna si accede al garage.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,70 mt.

La pavimentazione esterna è in cotto mentre quella interna è in parquet salvo l'angolo cottura in mosaico e il pavimento e rivestimento del bagno in gres. Il rivestimento delle facciate esterne è in mattoni facciavista. L'appartamento è dotato di infissi in legno con vetrocamera e oscuranti del tipo persiana. Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia, idrico, fognario, riscaldamento con caldaia autonoma e antintrusione. Tutti gli impianti hanno la dichiarazione di conformità emessa nell'anno di costruzione ma attualmente necessitano di manutenzione: l'elettrico presenta fili scoperti in quanto i frutti sono stati smontati e rimossi. Anche l'impianto antintrusione presenta cavi tranciati e va ricontrollato, il termico è da revisionare in quanto la caldaia sembra essere non funzionante.

Il garage fa parte dello stesso lotto, consultare il bene n. 2.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

Il box auto con struttura in cemento armato è situato al piano interrato al quale si accede o tramite scala dal giardino del bene n.1 o dalla rampa carrabile condominiale. Il box confina a SUD con la rampa carrabile, a OVEST con l'altrui proprietà mentre nei lati NORD ed EST è interrato.

L'altezza interna utile è di 2,40 mt.

All'interno del box è presente un bagno separato dalla stanza principale tramite un piccolo disimpegno. Attualmente, è presente un tramezzo posizionato a destra dell'ingresso pedonale che divide il locale del box auto in due: tale intervento, non conforme allo stato autorizzato rende il locale non più utilizzabile come garage per cui deve essere rimosso ai fini di avere la conformità urbanistica ed edilizia.

I locali sono piastrellati e gli infissi interni ed esterni sono in legno ad eccezione del portellone metallico sull'accesso carrabile.

Gli impianti presenti sono: elettrico sottotraccia, idrico, fognario, esiste anche una predisposizione di gas e



acqua per un angolo cottura non conforme al progetto depositato in Comune. Tutti gli impianti hanno la certificazione emessa nell'anno di costruzione ma attualmente necessitano di manutenzione: l'elettrico presenta fili scoperti in quanto i frutti sono stati smontati e rimossi, il termico è da revisionare in quanto la caldaia sembra essere non funzionante.

Il garage necessita inoltre di una tinteggiatura in quanto sono evidenti segni di allagamento dovuti a problemi pregressi. Attualmente il garage non presenta problemi di umidità.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

L'immobile risulta libero



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, 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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come riscontrabile dalla relazione notarile del notaio Luca Dell'Aquila



### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO  
Iscritto a Ancona il 04/11/2005  
Reg. gen. 26886 - Reg. part. 7027  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ancona il 17/01/2013  
Reg. gen. 830 - Reg. part. 84  
Importo: € 58.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ancona il 12/07/2013  
Reg. gen. 11681 - Reg. part. 1853  
Importo: € 105.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ancona il 08/08/2013  
Reg. gen. 13349 - Reg. part. 2219  
Importo: € 128.650,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA** derivante da RISCOSSIONE  
Iscritto a Ancona il 29/03/2017  
Reg. gen. 5803 - Reg. part. 876  
Importo: € 54.212,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ANCONA il 03/04/2024  
Reg. gen. 6866 - Reg. part. 4951  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### Oneri di cancellazione

N.1 35€ taxa ipotecaria per IPOTECA VOLONTARIA  
N.2 35€ taxa ipotecaria 59€ imposta bollo e 290 € IMPOSTA IPOTECARIA  
N.2 35€ taxa ipotecaria 59€ imposta bollo e 525 € IMPOSTA IPOTECARIA  
N.4 35€ taxa ipotecaria 59€ imposta bollo e 643.25 € IMPOSTA IPOTECARIA  
N.5 35€ taxa ipotecaria 59€ imposta bollo e 217.06 € IMPOSTA IPOTECARIA  
N.6 294 € VERBALE PIGNORAMENTO  
TOTALE 2380.31 €

La stima della cancellazione delle ipoteche sono calcolate sull'importo dei gravami ma deve essere rivista in sede di aggiudicazione definitiva dell'immobile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Oneri di cancellazione

Le formalità sono state elencate nel bene n.1 con relativi importi per la cancellazione.  
La stima della cancellazione delle ipoteche sono calcolate sull'importo dei gravami ma deve essere rivista in sede di aggiudicazione definitiva dell'immobile.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

L'edificio compreso nella zona omogenea C, fuori dal centro storico e fa parte di un piano particolareggiato.  
L'unità immobiliare risulta conforme a quanto depositato nelle pratiche comunali dal punto di vista





urbanistico. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate e regolarmente eseguite.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

L'edificio compreso nella zona omogenea C, fuori dal centro storico e fa parte di un piano particolareggiato. L'unità immobiliare non risulta conforme a quanto depositato nelle pratiche comunali dal punto di vista urbanistico in quanto deve essere rimosso un tramezzo che non consente l'utilizzo regolare del box auto. Le spese atte alla regolarizzazione sono state detratte dal valore dell'immobile.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 11 del 16/04/2004 a cui è succeduta una variante finale DIA 98/2005 conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Dall'accesso agli atti si è preso atto anche di una Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera n. 126/2014 tramite la quale sono state apportate modifiche e rifacimenti alla linea fognaria.

Esistono Dichiarazioni di Conformità degli impianti ma allo stato attuale non possono essere considerate valide in quanto gli stessi sono stati manomessi.

La domanda di agibilità è datata 23/09/2005 ma non risulta rilasciato il certificato di agibilità in quanto vigeva il silenzio assenso ma la documentazione presentata dai progettisti risulta conforme alla normativa e completa.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 11 del 16/04/2004 a cui è succeduta una variante finale, la 98 del 2005, conforme allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Dall'accesso agli atti si è preso atto anche di una Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera n. 126/2014 tramite la quale sono state apportate modifiche e rifacimenti alla linea fognaria.

Esistono Dichiarazioni di Conformità degli impianti ma allo stato attuale non possono essere considerate valide in quanto gli stessi sono stati manomessi.

La domanda di agibilità è datata 23/09/2005 ma non risulta rilasciato il certificato di agibilità in quanto vigeva il silenzio assenso ma la documentazione presentata dai progettisti risulta conforme alla normativa e completa.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le dichiarazioni di conformità esistono ma non sono più valide essendo stati manomessi gli impianti.

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 770,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 287.835,00

Le spese straordinarie riguardano interventi alla fognatura già effettuati che non sono ancora stati saldati dai proprietari delle unità immobiliari.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C**

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

Già definiti per il bene n. 1

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Lotto unico in quanto l'appartamento completo di garage risulta più appetibile nel mercato di zona.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T

L'appartamento di circa 72 mq più un giardino privato è composto da: soggiorno a cui si accede dal giardino attraverso un portico, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. L'appartamento si colloca al piano terra di un edificio composto da 5 unità immobiliari, 3 poste al piano terra e 2 al piano primo. A soli 4 chilometri dal centro di Polverigi la lottizzazione di cui il bene fa parte è di recente edificazione, nello specifico la palazzina in questione è stata ultimata nell'anno 2005. L'appartamento dotato di ingresso indipendente, giardino, cantina e garage si situa in contesto tranquillo, con possibilità di parcheggio nell'area pubblica antistante il fabbricato. Adiacente all'area parcheggio si trova inoltre uno spazio di verde pubblico attrezzato per i bambini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 260, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 90.300,00

La scrivente reputa di valutare il prezzo di mercato del compendio con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato. Le indagini di mercato effettuate consultando atti di vendita stipulati nella area di 500 mt nel periodo che va da luglio 2022 ad oggi risultano:

Abitazione 80 m2 con autorimessa 22 mq venduta a 142000 € a Novembre 2019

Abitazione 81 m2 con autorimessa 27 mq venduta a 130000 € ad Agosto 2023

Abitazione 89 m2 con autorimessa 25 mq venduta a 125000 € ad Aprile 2023

I valori OMI per uno stato conservativo normale per ABITAZIONI nella zona di interesse sono:

MINIMO 840 € MASSIMO 1200 €

Volendo attribuire il valore massimo, considerata la zona di buona dinamicità del mercato e le caratteristiche specifiche dell'immobile (giardino ampio, accesso diretto dal giardino al garage, possibilità di parcheggio in area pubblica antistante la casa) si devono detrarre le lavorazioni da effettuare nell'abitazione che si elencano di seguito:

ripristino impianto elettrico, antintrusione e termico con probabile sostituzione della caldaia, manutenzione al verde, alla pavimentazione esterna, agli infissi, tinteggiatura e levigatura parquet. L'ammontare stimato per poter raggiungere uno stato manutentivo normale ammonta a 15.000 €

Il valore attribuibile al compendio immobiliare oggetto della presente relazione risulta pari a: 90.300 € (diconsi novantamilatrecento euro).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C

Il garage è completo di un piccolo bagno e si trova al piano interrato al quale si accede o da una scala pedonale collocata nel giardino dell'appartamento identificato come BENE n.1 o dalla rampa condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 260, Sub. 9, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 19.000,00

La scrivente reputa di valutare il prezzo di mercato del compendio con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato. Le indagini di mercato effettuate consultando atti di vendita stipulati nella area di 500 mt nel periodo che va da luglio 2022 unite al confronto dei valori OMI per uno stato conservativo normale per BOX AUTO nella zona di interesse sono:

MINIMO 400 € MASSIMO 600 €

Volendo attribuire il valore massimo, considerata la zona di buona dinamicità del mercato e le caratteristiche specifiche dell'immobile (ampia metratura, accesso diretto tramite scala dal giardino, servizio interno al garage) si devono detrarre le lavorazioni da effettuare nel box al fine di raggiungere uno stato conservativo normale che si elencano di seguito:

ripristino impianto elettrico, demolizione tramezzo non conforme allo stato legittimato, eliminazione delle tubature gas/acqua per la predisposizione della cucina, tinteggiatura.

L'ammontare stimato per poter raggiungere uno stato manutentivo normale ammontano a 4.000 €

Il valore attribuibile al compendio immobiliare oggetto della presente relazione risulta pari a: 19.000 € (diconsi diciannovemila euro).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T	86,00 mq	1.050,00 €/mq	€ 90.300,00	100,00%	€ 90.300,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C	38,00 mq	500,00 €/mq	€ 19.000,00	100,00%	€ 19.000,00
				Valore di stima:	€ 109.300,00

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

Ancona, li 24/10/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PdC 749/2004
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - VARIANTE FINALE DIA 98/2005

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gaetani Annalisa





- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CIAEL 126-2014
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - COLLAUDO OPERE URBANIZZAZIONE
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - DOCUMENTAZIONE CATASTALE



## LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T  
 L'appartamento di circa 72 mq più un giardino privato è composto da: soggiorno a cui si accede dal giardino attraverso un portico, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. L'appartamento si colloca al piano terra di un edificio composto da 5 unità immobiliari, 3 poste al piano terra e 2 al piano primo. A soli 4 chilometri dal centro di Polverigi la lottizzazione di cui il bene fa parte è di recente edificazione, nello specifico la palazzina in questione è stata ultimata nell'anno 2005. L'appartamento dotato di ingresso indipendente, giardino, cantina e garage si situa in contesto tranquillo, con possibilità di parcheggio nell'area pubblica antistante il fabbricato. Adiacente all'area parcheggio si trova inoltre uno spazio di verde pubblico attrezzato per i bambini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 260, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio compreso nella zona omogenea C, fuori dal centro storico e fa parte di un piano particolareggiato. L'unità immobiliare risulta conforme a quanto depositato nelle pratiche comunali dal punto di vista urbanistico. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate e regolarmente eseguite.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C  
 Il garage è completo di un piccolo bagno e si trova al piano interrato al quale si accede o da una scala pedonale collocata nel giardino dell'appartamento identificato come BENE n.1 o dalla rampa condominiale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 260, Sub. 9, Categoria C6 Destinazione urbanistica: L'edificio compreso nella zona omogenea C, fuori dal centro storico e fa parte di un piano particolareggiato. L'unità immobiliare non risulta conforme a quanto depositato nelle pratiche comunali dal punto di vista urbanistico in quanto deve essere rimosso un tramezzo che non consente l'utilizzo regolare del box auto. Le spese atte alla regolarizzazione sono state detratte dal valore dell'immobile.





SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 260, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	86,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare necessita di manutenzione in quanto chiusa da parecchio tempo e non mantenuta da anni. Il parquet è da levigare e lucidare, i muri da ridipingere così come i soffitti. Gli infissi in legno con vetrocamera necessitano di interventi alla ferramenta così come le persiane in legno in cui alcune doghe risultano rotte. La caldaia non è funzionante secondo quanto dichiarato dalla proprietaria andrebbe sostituita. Non è stato possibile verificare tale dichiarazione in quanto le utenze sono staccate per cui l'impianto non è alimentabile. L'impianto antifurto è stato scollegato tranciando i cavi per cui è da ricollegare e poi testare il funzionamento. L'impianto elettrico presenta fili scoperti lasciati a vista. Il giardino necessita di una ripiantumazione del manto erboso, della potatura alle piante e manutenzione generale.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento di circa 72 mq più un giardino privato è composto da: soggiorno a cui si accede dal giardino attraverso un portico, cucina, disimpegno, due camere e un bagno. L'appartamento si colloca al piano terra di un edificio composto da 5 unità immobiliari, 3 poste al piano terra e 2 al piano primo. A soli 4 chilometri dal centro di Polverigi la lottizzazione di cui il bene fa parte è di recente edificazione, nello specifico la palazzina in questione è stata ultimata nell'anno 2005. L'appartamento dotato di ingresso indipendente, giardino, cantina e garage si situa in contesto tranquillo, con possibilità di parcheggio nell'area pubblica antistante il fabbricato. Adiacente all'area parcheggio si trova inoltre uno spazio di verde pubblico attrezzato per i bambini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Polverigi (AN) - via San Vincenzo 5C		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 260, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	38,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare necessita di manutenzione in quanto risulta chiusa da diversi anni. Nelle pareti si possono notare dei segni di umidità presumibilmente riconducibili ad allagamenti. Nel corso degli anni infatti sono stati svolti lavori condominiali alle fognature per problemi di scarsa portata della fognatura delle acque meteoriche. Il problema dovrebbe essere ormai risolto ma il garage necessita di una tinteggiatura globale.		
<b>Descrizione:</b>	Il garage è completo di un piccolo bagno e si trova al piano interrato al quale si accede o da una scala pedonale collocata nel giardino dell'appartamento identificato come BENE n.1 o dalla rampa condominiale.		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLVERIGI (AN) - VIA SAN VINCENZO 5C, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO  
Iscritto a Ancona il 04/11/2005  
Reg. gen. 26886 - Reg. part. 7027  
Importo: € 195.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ancona il 17/01/2013  
Reg. gen. 830 - Reg. part. 84  
Importo: € 58.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ancona il 12/07/2013  
Reg. gen. 11681 - Reg. part. 1853  
Importo: € 105.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Ancona il 08/08/2013  
Reg. gen. 13349 - Reg. part. 2219  
Importo: € 128.650,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA** derivante da RISCOSSIONE  
Iscritto a Ancona il 29/03/2017  
Reg. gen. 5803 - Reg. part. 876  
Importo: € 54.212,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ANCONA il 03/04/2024  
Reg. gen. 6866 - Reg. part. 4951  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

