

# TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8



All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Ing. Guidi Leonardo, con studio in Via dei Pini, 15 - 60018 - Montemarciano (AN), email guidileonardo57@gmail.com, PEC leonardo.guidi@ingpec.eu, Tel. 347 1050994, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Enrico Cialdini n. 80

Appartamento sito al terzo piano di un aggregato edilizio del centro storico nel rione Capodimonte di Ancona. L'edificio fa parte di un agglomerato urbano compreso tra Via Cialdini, Via Astagno e Vicolo della Palomba, dotato di corte comune interna (p.lla 11 fg 15). L'edificio si trova nella parte superiore di Via Cialdini all'intersezione con Vicolo della Palomba.

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

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

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

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

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

Via Cialdini; Vicolo della Palomba; vano scala interno comune ad altre unità immobiliari.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	2,20 mq	2,70 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	terra
Abitazione	95,00 mq	109,00 mq	1	109,00 mq	2,69 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,68 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è dotata di ingresso/corridoio (non separato dal soggiorno), soggiorno, cucina in continuità con il soggiorno, camera lato via Cialdini, bagno cieco, camera lato corte interna. Si hanno tre affacci: lato via Cialdini con due finestre nel soggiorno e due finestre nella camera; lato vicolo della Palomba con la finestra abusiva nella cucina e due finestre nella camera; lato corte interna con due finestre nella camera. L'unità immobiliare è dotata anche di piccola cantina al piano terra.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	11			C0					terra	
	15	14	19		A3	4	6 vani	112 mq	449,32 €	terzo	

## PRECISAZIONI

Durante il sopralluogo del 24/7/2024 l'appartamento era difficilmente accessibile essendo tutte le stanze ingombre di oggetti, rifiuti, mobili, libri, giornali, quadri ed altro che hanno impedito quasi completamente la mobilità dello scrivente. Particolarmente difficile è stata l'osservazione della camera lato corte interna. Il pianerottolo della scala condominiale al piano terzo ove si trova l'ingresso all'unità immobiliare era occupato da riviste, scatole di cartone e dalle persiane in legno smontate da tre finestre lato via Cialdini. Comunque il sopralluogo è stato effettuato riscontrando misure ed effettuando foto oltre all'individuazione di elementi di degrado.

Si è riscontrato: muffa nei soffitti e sulle pareti dovuta a condensazione di vapore acqueo e scarsa ventilazione; infiltrazione di acqua dal tetto in particolare nel soffitto della camera lato corte interna; apertura di due lacune nel divisorio tra cucina e camera lato vicolo della Palomba con relativi calcinacci sul pavimento per la ricerca di condotte idriche e termiche; degrado dell'intonaco per perdita di acqua dalle condotte dell'impianto idrico con degrado del battiscopa su divisorio tra cucina e soggiorno ed anche tra bagno e corridoio sotto al corpo radiante; degrado diffuso della tinteggiatura di tutte le stanze anche da usura e vetustà; lesioni sul muro portante della camera da letto su v. Cialdini a confine con altra unità immobiliare; lesione verticale su parete di facciata lato vicolo della Palomba vicino all'angolo con via Cialdini (soggiorno); lesione verticali su parete di facciata su via Cialdini vicino all'angolo con vicolo della Palomba; forte degrado delle persiane della cucina e della camera lato corte interna; assenza di tre persiane lato via Cialdini che sono state smontate e depositate nel pianerottolo di accesso all'appartamento; malfunzionamento dell'impianto termico per perdite alle tubazioni con conseguente inutilizzo dello stesso; assenza del libretto dell'impianto termico.

Si sono riscontrate in cantina due lacune nella muratura del cavedio impiantistico (comune ad alte unità immobiliari) realizzate per effettuare riparazioni sulle condotte idriche e sulle condotte di scarico. Si sono riscontrati a vista gocciolamenti e forti fenomeni di condensa lungo le tubazioni nel cavedio in cantina.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è dotata di bene comune non censibile che è la p.lla 11 dello stesso foglio 15, corte interna delle unità immobiliari dell'agglomerato urbano compreso fra via Cialdini, vicolo della Palomba, via Astagno e vicolo Oscuro. All'interno della p.lla 14, il sub 19 ha le seguenti parti comuni agli altri sub: ingresso al piano terra da via Astagno, vano scala condominiale, vano contatori, disimpegno alle cantine.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio in muratura del centro storico ristrutturato dal Comune di Ancona dopo il sisma del 1972. I solai sono in latero-cemento; le pareti murarie in mattoni sono state consolidate anche con intonaco armato con rete in acciaio; la copertura è in coppi con canali di gronda e discendenti pluviali in rame. Sono stati conservati o sostituiti con materiali simili, a seguito della ristrutturazione post sisma 1972, i caratteri principali della facciata: le aperture originarie delle finestre, gli infissi in legno (persiane e finestre), le piccole mensole del cornicione in mattoni, il portone di ingresso con portale sormontato da lunetta a tutto sesto dotata di sopra-luce. La conservazione delle aperture delle finestre ha imposto un'altezza interna del parapetto inferiore a 1,00 m. Le condotte degli impianti comuni alle altre unità immobiliari sono raggruppate in un cavedio che attraversa l'appartamento in posizione adiacente alla cucina. La caldaia ha il condotto di esalazione sulla facciata di vicolo della Palomba. L'altezza interna varia tra 2.69 m e 2.70 m. La scala interna condominiale immette ad un solo appartamento per ogni pianerottolo. L'appartamento è dotato di caldaia murale a gas metano di fatto non funzionante a causa delle condotte malfunzionanti. L'impianto elettrico è dotato di interruttori differenziali e centralina nell'ingresso. L'unità immobiliare è dotata di cantina al piano terra che è adiacente al cavedio impiantistico comune a tutti gli altri appartamenti sottostanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile è risultato occupato, durante il sopralluogo effettuato il 24/7/2024 con il custode giudiziale, dal proprietario esecutato. Il primo sopralluogo del 18/7/2024, richiesto a mezzo raccomandata A.R. dallo scrivente, è andato deserto per assenza del debitore

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1999 al 22/02/2000	**** Omissis ****	<b>COMPARVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Sabatini Stefano	22/02/2000	27881	7599
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR II di Ancona	09/03/2000	4736	3078
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del registro di Ancona	13/03/2000	1060	1V		

## NORMATIVA URBANISTICA

Edificio sito nel centro storico del Comune di Ancona, rione Capodimonte in zona omogenea del PRG : zona A. Zonizzazione PRG - Z.T.O. prevalentemente residenziali art. 32.. Zona Tessuto Omogeneo - ZT2 art. 40. Ristrutturazione Vincolo integrale della facciata art. 34 CPI3. In pratica esiste il vincolo di conservazione delle facciate e quindi non è ammissibile la realizzazione di una nuova apertura (riferimento alla finestra abusiva in cucina).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Licenza di costruzione n.63 del 1974.

Certificato di agibilità del 05/08/1999 prot. gen. n. 53944 del Comune di Ancona, Area Progetto Logistica - Patrimonio, Ufficio Alloggi Centro Storico.

(Elaborato grafico Tav 4 - Progetto di impianti tecnici; piano terzo; approvato dalla CTS - Regione Marche , parere del luglio 1974 n. 22).

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Ancona ha permesso di estrarre solo una tavola del progetto impiantistico approvato dalla Commissione Tecnica Speciale per il Centro Storico di Ancona - Regione Marche in data luglio 1974 in cui non è disegnata la finestra in cucina (finestra abusiva) ed i divisori interni sono diversi dalla rappresentazione della planimetria catastale.

Visto quanto scritto nel certificato di abitabilità che cita la concessione edilizia n.63 del 2/10/1974 e relative varianti, visto che il certificato di abitabilità è successivo al deposito della planimetria catastale vigente e che recepisce la variazione catastale precedente e propedeutica alla planimetria, è chiaro che durante i lavori sono state effettuate variazioni che vennero rappresentate nella planimetria catastale. Per quanto sopra si ritiene che la planimetria catastale vigente (deposito 20/10/1998) sia l'elaborato grafico autorizzato.

Durante il sopralluogo si è riscontrato: la mancata rappresentazione in planimetria catastale di una finestra ed alcune modeste difformità riguardante i divisori interni.

La suddetta finestra, che è presente anche negli appartamenti sottostanti nella stessa posizione, è stata realizzata dopo il deposito della planimetria catastale vigente, 20/10/1998, e dopo il certificato di agibilità del 5/8/1999. Infatti i suddetti documenti attestano che non esisteva la finestra all'epoca del deposito della planimetria catastale, 20/10/1998. Inoltre il Comune di Ancona vendette l'immobile con la planimetria catastale vigente il 28/9/1999 alla sig. xxx per cui si presume che la finestra non fosse allora realizzata. La formazione della finestra sarebbe avvenuta dopo il 28/9/1999. Le NTA del PRG vigenti al momento dell'abuso non consentivano tale intervento ai sensi dell'art. 34 CPI 3 di seguito riportato.

CPI 3 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di integrità della facciata.

Gli interventi riguardano isolati, parti di isolati ed edifici specificatamente individuati, che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente, risultano tuttavia inseriti nel contesto urbano e presentano elementi esterni architettonici da conservare.

Per tali edifici è prescritta la conservazione della facciata e degli elementi architettonici che ne fanno parte e non è consentito modificare la posizione dei muri perimetrali esterni e del tetto.

Il tipo principale di intervento prevede:

a) La conservazione dei caratteri architettonici di livello urbano con:

- le possibili modifiche dell'impianto distributivo interno dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi;
- la conservazione e il ripristino degli elementi decorativi esterni ed interni di pregio;

b) Il consolidamento con sostituzione, nel caso non siano recuperabili, degli elementi strutturali e cioè:

- le murature portanti interne e esterne;
- i solai e le volte;
- le scale
- il tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

c) E' ammesso l'aumento della superficie utile limitatamente al recupero dei sottotetti esistenti tramite traslazione del solaio degli stessi, purché tale intervento non comporti aumento delle unità immobiliari e la modifica delle quote dei solai non interferisca con le aperture della facciata al fine di non alterare l'aspetto esteriore degli edifici.

Si evidenzia che ai sensi della legge n. 105/2024 (disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica) rimane comunque l'obbligo di conformità alle norme vigenti al momento dell'abuso.

Comunque il suddetto articolo dell'art. 34 CPI 3 delle NTA è attualmente vigente e quindi l'abuso non è sanabile anche rispetto allo strumento urbanistico attuale.

Sono state riscontrate dal libretto dell'impianto termico (richiesto alla Regione Marche in quanto non disponibile durante il sopralluogo) le seguenti mancanze/irregolarità:

D01 Assenza libretto d'impianto/centrale

D06 Assente dichiarazione di conformità o documento sostitutivo

D11 Assenza o trasmissione in ritardo di segno identificativo

D14 Assenza ultima manutenzione

D17 Assenza Dichiarazione di Frequenza della Manutenzione.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dallo scrivente.

Si stima l'onere per la regolarizzazione di quanto sopra in euro 2.000,00 compresa IVA ed oneri professionali.

In merito alle piccole difformità relative ai divisori interni si segnala la loro sanabilità.

Dovendo ripristinare lo stato dei luoghi si stima che gli oneri per l'acquirente siano per il tamponamento della finestra di euro 10.000,00 compresa IVA ed oneri professionali per la Direzione dei Lavori, gli oneri per la sicurezza, la redazione del Piano di Sicurezza e gli oneri professionali per l'incarico di coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione. Quanto sopra stante il rischio di caduta dall'alto per i lavoratori essendo la finestra posta al piano terzo.

Si stima l'onere per spese tecniche per la variazione catastale necessaria per la variazione dei divisori interni in euro 1.500,00 compresi gli oneri previdenziali obbligatori e IVA.

Si stima l'onere per spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria relativa alle difformità dei divisori interni in euro 1.500,00 compresi gli oneri previdenziali obbligatori e IVA.

Si stima l'onere per le sanzioni relative alle difformità dei divisori interni in euro 1.500,00.

Oneri complessivi a carico acquirente 16.500,00 euro.

Sono esclusi gli eventuali oneri per lo sgombero di quanto si trova all'interno dell'unità immobiliare in quanto di proprietà dell'esecutato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si segnala che non è stato nominato un amministratore condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Enrico Cialdini n. 80

Appartamento sito al terzo piano di un aggregato edilizio del centro storico nel rione Capodimonte di Ancona. L'edificio fa parte di un agglomerato urbano compreso tra Via Cialdini, Via Astagno e Vicolo della Palomba, dotato di corte comune interna (p.lla 11 fg 15). L'edificio si trova nella parte superiore di Via Cialdini all'intersezione con Vicolo della Palomba.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 11, Categoria CO - Fg. 15, Part. 14, Sub. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 75.788,88

Consistenza 109,68 mq. Valore base al mq 1.100,00 € ; valore base € 120.648,00. Valore corretto per stato d'uso e manutenzione al mq 935,00 € ; valore corretto per stato d'uso e manutenzione € 102.550,80. Valore corretto per assenza garanzia vizi del bene al mq € 841,50 ; valore corretto per assenza garanzia vizi del bene € 92.295,72. Onere ripristino stato dei luoghi € 10.000,00. Onere variazione catastale € 1.500,00. Onere pratica edilizia in sanatoria per divisori € 1.500,00. Oneri per sanzioni edilizie € 1.500,00. Oneri regolarizzazione libretto impianto termico € 2.000,00. Totale oneri € 16.500,00. Valore al mq al netto degli oneri 691,00 € ; valore al netto degli oneri € 75.788,88.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ancona (AN) - Via Enrico Cialdini n. 80	109,68 mq	691,00 €/mq	€ 75.788,88	100,00%	€ 75.788,88
				Valore di stima:	€ 75.788,88

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.

Montemarciano, li 19/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Guidi Leonardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - APE

- ✓ Atto di provenienza - atto prov AN fg15 map14 sub19
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - cert.abitabilità 5-8-1999
- ✓ Altri allegati - dettaglio sovrapp.stato attuale-plan.catastale
- ✓ Altri allegati - dis.sovrapp.stato attuale-plan.catastale
- ✓ Altri allegati - disegno stato attuale
- ✓ Foto - doc fotografica ei103-2024\_comp
- ✓ Estratti di mappa - estr mappa AN fg15 map14
- ✓ Altri allegati - Libretto Imp-2024-08-07-07-55-34
- ✓ Concessione edilizia - Licenza di costruzione n 63-2024
- ✓ Planimetrie catastali - plan cat fg15 map14 sub19 AN
- ✓ Tavola del progetto - prog.impianti autorizzato
- ✓ Visure e schede catastali - vis cat AN fg15 map14 sub 19
- ✓ Visure e schede catastali - VIS CAT FG15 MAP11 AN BCNC