

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Branca Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Ing. Branca Claudio, con studio in Via Guglielmo Marconi, 91 - 60125 - Ancona (AN), email clbranc@libero.it, PEC claudio.branca@ingpec.eu, Tel. 071 52535, Fax 071 52535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola, 12, piano PT-1

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Edificio isolato del tipo "casa colonica" su due piani con struttura portante in muratura, tetto a due falde inclinate e corte circostante con due immobili distinti quali "locali di sgombero" così come identificato da planimetria catastale datata 09/12/1987 a firma dell'Ing..**** Omissis ****

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola, 12, piano PT-1

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®
TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

dati reperiti da Certificazione Notarile Notaio **** Omissis **** datata 12.02.2024 già agli atti Nella visura catastale e nel certificato notarile vien scritto per entrambi i nuovi proprietari che l'immobile è pervenuto loro per la quota di 1/2 di piena proprietà e non viene indicata la comunione o la separazione dei beni

CONFINI

dati rilevati su planimetria catastale:

lato ovest: via Nevola
 lato nord: **** Omissis ****
 lato est: **** Omissis ****
 lato sud: **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,94 mq	41,36 mq	1	41,36 mq	2,30 m	Terra
Abitazione	33,45 mq	50,26 mq	1	50,26 mq	2,30 m	Primo
Locale di sgombero-ovest	25,60 mq	25,60 mq	0,20	5,12 mq	2,25 m	Terra
Locale di sgombero-est	13,80 mq	13,80 mq	0,20	2,76 mq	2,25 m	Terra
Corte esclusiva	275,00 mq	275,00 mq	0,18	49,50 mq	0,00 m	Terra
Cantina	9,95 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				151,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 10, Part. 101

		Categoria A
Dal 15/02/1988 al 30/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 101 Categoria A
Dal 30/09/1989 al 23/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 101 Categoria A4
Dal 23/11/1998 al 27/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 101 Categoria A4
Dal 27/02/2004 al 28/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 101 Categoria A4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	101			A4	3	6,5	109 mq	164,49 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

E' presente in atti la Certificazione Notarile, datato 12 febbraio 2024 ed a firma del **** Omissis ****.

PATTI

Dal Certificato Notarile del **** Omissis **** datato il 12 febbraio 2024 non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Immobile ante 1967 composto da due piani con due accessori prefabbricati, uno in cemento e l'altro in lamiera, formanti corpi staccati dal fabbricato principale e con scoperto esclusivo sita nel Comune di Corinaldo. Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria delle facciate con D.I.A. prot. n. 3055/2004

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto riportato nel Certificazione Notarile Notaio **** Omissis **** datato 12.02.2024 non risultano servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un'abitazione di tipo colonico con strutture portanti verticali in muratura e solai in legno, superfetazione sul retro al primo piano per la realizzazione di un bagno, pareti esterne ed interne intonacate, in gran parte vecchi infissi in legno con vetro semplice, vetusti impianti, impianto di riscaldamento con termosifoni ma non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato il 18.06.2024 l'immobile è risultato occupato dalla proprietaria **** Omissis **** che ha riferito di occuparlo, almeno temporaneamente, da sola.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1988 al 23/11/1998	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Poeti	15/02/1988	53875	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Ancona	11/03/1988	4064	2804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	02/03/1988	233			



Dal 23/11/1998 al 27/02/2004	**** Omissis ****	Denuncia nei passaggi per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

dati reperiti da Certificazione Notarile Notaio **** Omissis **** datata 12.02.2024 già agli atti e da visura catastale storica

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

da quanto riportato nel Certificazione Notarile Notaio **** Omissis **** datato 12.02.2024, viene dichiarato che a tutto il 09.02.2024 gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 06.02.2024 al n.2345 del registro generale e al n.311 del registro particolare, in rinnovazione della formalità iscritta al numero particolare 968 in data 04.03.2004;
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 05.05.2017 al n.8334 del registro generale e al n.5608 del registro particolare;
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 17-01-2018 al n.808 del registro generale e al n.644 del registro particolare;
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 09.02.2024 al n.2704 del registro generale e al n.1899 del registro particolare;
- Atto notarile pubblico _ atto per causa di morte _ accettazione tacita' di eredità _ notaio **** Omissis **** n. T1 242125 del 28.06.2024 _ numero di repertorio 85750/12178 _ registro generale 8921 _ registro particolare

NORMATIVA URBANISTICA

In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 3417 del 05/06/2024 rilasciato dal Comune di Corinaldo

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

E' un edificio ante 1967 ed è presente la planimetria catastale del 09/12/1987.

In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 3417 del 05/06/2024 rilasciato dal Comune di Corinaldo

D'accesso agli atti condotto in Comune di Corinaldo è stata rilevata la pratica edilizia D.I.A. prot. n. 3055/2004 presentata in data 15.03.2004 al Comune dei Corinaldo a firma del Geom. **** Omissis **** per manutenzione. Dall'accesso agli atti comunali effettuato non risulta la presenza dell'Agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

classe energetica G

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è un ambito condominiale

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola, 12, piano PT-1
Edificio isolato del tipo "casa colonica" su due piani con struttura portante in muratura, tetto a due falde inclinate e corte circostante con due immobili distinti quali "locali di sgombero" così come identificato da planimetria catastale datata 09/12/1987 a firma dell'Ing. **** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 101, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.130,00
VALUTAZIONE con il METODO COMPARATIVO

Per la determinazione del "valore di mercato" degli immobili in oggetto, aggiornato all'attualità, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima "diretto" a seguito di indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare nella zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienze di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare e sull'assunzione, come valori di riferimento attendibili, dei dati riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicati dai Servizi Telematici dell'Agenzia del Territorio.

Da queste informazioni si è stabilito il valore medio di mercato per metro quadrato e si è proceduto alle seguenti operazioni:

- applicazione dei coefficienti correttivi riferiti ad alcune caratteristiche degli immobili;
- moltiplicazione del valore ottenuto, per la SUPERFICIE CONVENZIONALE dell'unità, precedentemente calcolata.

Per ottenere il Valore dell'immobile:

Coefficienti correttivi:

C1) Vetustà	0,90
C2) Dotazioni impianti	0,90
C3) Altezze locali	0,90
C4) Ubicazione e pubblici servizi	1,10
C5) Pregio delle finiture	0,90

Coefficiente correttivo CC = $0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,90 = 0,7217$

Si ha: €/mq $610,00 \times 0,7217 =$ €/mq 440,24 arrotondato a €/mq 450,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Fabbricato civile Corinaldo (AN) - Via Nevola, 12, piano PT-1	151,40 mq	450,00 €/mq	€ 68.130,00	100,00%	€ 68.130,00
Valore di stima:					€ 68.130,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 28/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Branca Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia con privacy (Aggiornamento al 28/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Banca Dati Valori Immobiliari (Aggiornamento al 28/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 28/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione e ricevute avviso inizio operazioni peritali (Aggiornamento al 28/06/2024)
- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale reperita con accesso agli atti
- ✓ Altri allegati - Invio Perizia a Creditore e Debitori
- ✓ Altri allegati - Ispezione Ipotecaria 28.06.2024
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ Foto - Relazione Fotografica
- ✓ Estratti di mappa - VAX
- ✓ Visure e schede catastali - Visure Catastali Storiche
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - Certificato di Destinazione Urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
10 di 12



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Corinaldo (AN) - Via Nevola, 12, piano PT-1
Edificio isolato del tipo "casa colonica" su due piani con struttura portante in muratura, tetto a due falde inclinate e corte circostante con due immobili distinti quali "locali di sgombero" così come identificato da planimetria catastale datata 09/12/1987 a firma dell'Ing.**** Omissis ****
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 101, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 3417 del 05/06/2024 rilasciato dal Comune di Corinaldo



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Corinaldo (AN) - Via Nevola, 12, piano PT-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 101, Categoria A4	Superficie	151,40 mq
Stato conservativo:	Immobile ante 1967 composto da due piani con due accessori prefabbricati, uno in cemento e l'altro in lamiera, formanti corpi staccati dal fabbricato principale e con scoperto esclusivo sita nel Comune di Corinaldo. Il fabbricato è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria delle facciate con D.I.A. prot. n. 3055/2004 presentata in data 15.03.2004 al Comune dei Corinaldo a firma del Geom. **** Omissis ****		
Descrizione:	Edificio isolato del tipo "casa colonica" su due piani con struttura portante in muratura, tetto a due falde inclinate e corte circostante con due immobili distinti quali "locali di sgombero" così come identificato da planimetria catastale datata 09/12/1987 a firma dell'Ing..**** Omissis ****		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo effettuato il 18.06.2024 l'immobile è risultato occupato dalla proprietaria **** Omissis **** che ha riferito di occuparlo, almeno temporaneamente, da sola.		

